

# 租金回报率怎么定？现金、贷款不一样

从长期的统计数据中看到,美国的房屋中间价的平均涨幅大约在7%-8%之间,扣除持有成本,扣除物价上涨的因素,大约保持在5%-6%。上涨幅度不大,但是合理,这种上涨速度是温和而健康的。房子本来就是居所,是满足人类居住的需求,不是投机牟取暴利的工具,也就是说买房应该是一个长期的投资,而不是短期投机。那投资房产的回报率应该怎么计算,应该考虑哪些因素呢?下面我们来看看回报率的计算,房租的设置,和为什么不把钱存在银行而投资房产。

投资房产可以分为两种情况,一种是现金买房,第二种是贷款买房。我们先来看看这两种情况的租金回报率怎么算,都有什么会影响租金回报率,然后再来看看怎么制定房租,回报率最高。

## 现金买房的租金回报率

1.租金回报率=每年净房租收入/购房总价

每年净房租收入=年租金收入-持有房屋费用及出租衍生相关支出

购房总价:就是房屋买家支付给卖家的金额。

年租金收入:就是跟租户约定的年租金。

持有房屋费用及出租衍生相关支出:一般包括:房产税、房屋保险、社区费、维修费、空置期分摊、出租管理费等项目。

空置期分摊:购买的房屋有可能不能马上找到租客,会有一段时间是空置的,因此在计算平均的净房租收入的时候,应当把分摊到每年的空置期租金扣除。根据经验来看,空置期分摊到年,一般为半个月的房屋租金。

物业管理费:如果委托房屋代管人帮忙照料房屋,收取租金,打点修理水电设备等...所支付的管理费,一般为每月租金的6-8%。

根据房屋类型、所在的位置和房屋状况的不同,应当计算在内的项目也不一样。买家可以根据具体的情况,自行判断。例如,独立屋一般没有社区费,但也有些独立屋所在区域有社区规划、大门及社区公共设施,因此也要交社区费。城市屋一般缴纳的社区费中已包括共同火险,不必另外买火险,这样计算房屋保险费的时候,不用将火险金额计算在内。另外,房产税的税率在每一个州

也是不一样的,从1%到3%不等,加州地产税大多为1.2-2%,所以投资之前选择应先确定目标房屋的税率。

租赁经纪人帮助租赁可以大大节省您的工作和时间,专业的经纪人可以帮您选择条件较好的租客,减少以后恶房东的困扰。租赁的佣金一般是全年租金的6%。

“物业管理费”是指,如果委托房屋代管人帮忙照料房屋,收取租金,打点修理水电设备等,所支付的管理费,一般为每月租金的6-8%。如果投资者本人在美国,或者有亲戚朋友可以帮忙打理这些事情,这笔费用也就可以省下来。

案例:一栋2006年建的334平米独立屋,现金购买,总价\$36万,月租金\$2400,该房屋的房产税税率为1.9%。(某市独立屋的实例)

年租金收入=2400 x 12 = \$28800

持有房屋费用及出租衍生相关支出包括:

a) 房产税:购房总价 x 1.9% = \$6840

b) 房屋保险: \$815 (各房屋因地点,新旧,保项有异,保费不同)

c) 社区费:无

d) 维修费:预计\$300 (愈新的房子保养费愈少)

e) 空置期分摊:半个月租金\$1200 (一般房客订约一年但实际租赁长度约二年)

f) 出租佣金:出租佣金预计可以分摊到2年,因此=(年租金收入 x 6%) / 2 = \$864

持有房屋费用及出租衍生相关支出总计:\$10019

每年净房租收入 = \$28800 - \$10019 = \$18781

租金回报率 = 18781 / 360000 = 5.22%。

## 2.贷款买房的租金回报率

假设贷款全部采用每年分期固定还款的方式。

租金回报率 = 每年净收入 / 自付额%

每年净收入 = 年租金收入 - 持有房屋费用及出租衍生相关支出 - 一年固定还款额。

自付额(头款)即购房总价扣除银行贷款的部分。

持有房屋费用及出租衍生相关支出一般包括:房产税、房屋保险、社区费、维修费、空置期分摊、出租管理费等项目。这里要特别解释一下“空置期分摊”。

案例:一栋2006年建的334平米独立屋,购买价\$36万,自付额(30%)为\$108000贷款额\$252000(30年分期固定摊还,利率4%,贷款月付\$1,203.09),月租金\$2400。

年租金收入=2400 x 12 = \$28800 (某市独立屋的实例)

持有房屋费用及出租衍生相关支出包括:

a) 房产税:购房总价 x 1.9% = \$6840

b) 房屋保险: \$815 (各房屋因地点,新旧,保项有异,保费不同)

c) 社区费:无

d) 维修费:预计\$300

e) 空置期分摊:半个月租金\$1200

f) 出租佣金:年租金 x 6% / 2 = \$864 (注2013年5月数据,租金已降至2-3%)

持有房屋费用及出租衍生相关支出总计:\$10019

年固定还款额 = \$1,203.09 x 12 = 14437.08

每年净收入 = \$28800 - \$10019 - \$14437.08 = \$4343.92

租金回报率 = 4343.92 / 108000 = 4.02%。

以上的例子如果需要管理公司代管,当然就要另一笔开销,管理费假定为6% = 1728 每年净收入就只剩下\$2615.92

租金回报率 = 2615.92 / 108000 = 2.42%。

3.合理设定房租,资金回报率更高

购买的房屋一般很少能立刻找到租户,因此几乎总会有一段时间是空置的。所以在计算每年平均的净房租收入的时候,应当把分摊到每年的空置的那段时期的租金扣除。根据我们的经验,一般租赁合同为一年期,但可到期续约,实际的平均租赁长度可以估计为2年,平均的空置时间可估计为一个月,因此空置期分摊到年即半个月的房屋租金。

通过确定合理的房租价格,就可以将空置期有效降下来。因为大多数租户对房屋租金很敏感,租金越低,就能越快把房子租出去。

年租金收入就是跟租户约定的年租金。为了估计一栋房屋的未来年租金收入,可以将附近社区同等条件的已出租房屋的租金拿来比较。例如,通过房产经纪人的帮助,找出周围同等条件已出租的10套房屋,看看这些房屋的年租金收入,就可以大致估计出自己想要投资的房屋的未来租金收入。但是这里有个技巧,一定不要拿这10

套房租中租金最高的那一套作为参照,因为这样很可能会使你预计的租金收入虚高。比较正确的方法是找到出现次数最多的租金价格,然后以这个数字,或者比这个数字稍低的价格作为你的参照。以后在实际出租房屋的时候,也应当遵循这个方法来确定房租价格根据我们房产经纪人的长期经验,这样做可以吸引到更多的租户来看房,房屋也能更快地租出去,这样空置期就缩短了。比较一下,如果定过高的房租价格,肯定鲜有人来问津,房屋将会空置很长一段时间。最后综合下来算一笔账,前者的收益肯定要更高。

设置合理的房租价格还有个好处,就是对你的房屋感兴趣的租户很多,所以房屋业主可以在提出租房申请的租户中挑选到信用、品行最好的租户。这很重要,如果遇到信用不好的租户,业主就惨了。很可能第一个月会按时收到房租,以后房租就很难收齐了。收不到房租,业主只有驱逐租户。按照美国的法律,驱逐租户要走一个比较复杂的程序,对于业主来说,不但损失了收益,而且带来一系列麻烦。如果租户的生活习惯不好,也会给房屋带来不必要的损害,以后房屋的维修费就高了。总之,设定合理的房租价格,选择适合的租户,对于房屋出租收益的保障,非常重要。

## 4.投资房产和银行存款对比

虽然房产的建筑物部分会折旧,但是建筑物下面的土地却永远属于业主,而且会随着当地的经济而升值。持有一套房产,就像持有一只股票。你不但每年可以获得固定的分红,而且还拥有了未来资产增值的机会。根据长期统计美国房地产每年平均升值约为6%,所以如果从这个角度来考虑问题,投资并持有房产,相对于银行存款,是一种更优的投资选择。所以在加州,如果净租金回报率5%以上,那可以看作是值得投资的适当房产了。大家周围有许许多多投资房地产发财的实例,但你听过因存银行利息而发的吗?

我们在计算房屋的投资回报时,除了租金回报率以外,同时更要知道每个城市的升值潜力,因为在全美国大都市,受欢迎的都市都表现出像尔湾市的现象,房屋升值快,但是相对租金回报较低,综合两项条件,一般租金回报占的比例较小,往往侧重于升值比率。

# 疫情期间美国房市繁荣,到底还能走多远



面对史无前例的新冠病毒(COVID-19)疫情,南加地区的房市在2020年第二季度陷入空前低谷。但是,从去年7月开始,随着疫情缓解,房市也逐渐回暖,去年秋冬更开始出现购买热潮,无论是交易量、交易速度还是房屋价格都屡创纪录。但是,随着疫情在今年2月大幅缓解,这股购房热潮还能持续多久?

## 目前南加房市真的很热

据 DQNews/CoreLogic 数据,2021年1月,南加6县共售出房屋17,352套,比一年前增长13.5%,这是14年来的当月最大交易量;中位房价59.95万美元,比一年前增长了13%,并已连续第6个月出现双位数增长。其中,洛县共售出房屋5,705套,比2020年1月增长14.3%,是2007年来最繁忙的1月。同时,洛县的中位房价达到69万美元,这比一年前上涨了12.6%。

与此同时,橙县近日的住宅市场交易热

度也创下新纪录,甚至超过了2006年的高点。房地产经纪人史蒂芬·托马斯(Stephen Thomas)在他最近的橙县房地产报告中说,上市时间目前大约是26天,是自2004年开始追踪以来的最短纪录。

比较待售房屋数量(市场供应)与最近进入托管状态的房屋(市场需求)时,需求明显超过了供应。截至2月24日,橙县有2,863套房屋进入托管,而当地的待售房屋仅有2,438套。分析认为,支撑南加这波热潮的主要有三大因素:超低的房屋贷款利率、持续强劲的需求与有限的房源供应。

## 贷款利率正迅速回升

随着加州逐步取消经济重开的限制,房贷利率也开始加速回升,本周已升至6个月来的最高水平。

今年1月7日,房地美(Freddie Mac)30年固定利率降到了2.65%的创纪录低点。但上周,房地美30年利率已经回升至2.81%。

到本周,房地美30年利率进一步升至2.97%,7周内增长了32个基点,这也是去年8月以来最高的房贷利率水平。同时,房地美的15年贷款固定利率也增至2.34%,比上周增加了13个基点。

有分析认为,疫病大流行期间的住房繁荣是建立在创纪录的低抵押贷款利率之上。现在,借贷成本的快速上涨可能会使房市的上涨停滞。抵押贷款银行业者协会的报告说,本周,申请贷款的数量较上周已减少了11.4%,跌至9个月来的低点。

同时,1月份待售屋数量也是6个月来的低点。2月初,南加地区待售屋超过了1.7万套,但与一年前待售屋数量相比,仅占到一半多。房地美首席经济学家Sam Khater认为,利率上涨,以及需求推动的房价上涨和库存不足,将限制潜在购房者的竞争力以及房屋交易的数量。

## 学校重开可能降低购房需求

橙县当地的房地产经纪人认为,在可预见的将来,当地房市的需求大于供应的趋势将会持续较长时间。但是,南加经济学家、职业投资人蒂姆·沙勒(Tim Shaler)却对此表示谨慎。沙勒说,房地产经纪人很难在供需发生变化前发现这种趋势。他们总是相信当前房地产的状态会持续。

沙勒说,他的确认为,在即将到来的传统购房季节(从春假到劳动节假期),橙县和内陆帝国(包括河滨县和圣贝纳迪诺县)的房市都会非常强劲。通常,父母都不喜欢在学年里搬家,他们更喜欢在春假期间寻找房屋,并在暑假期间搬迁。

但是,自从新冠病毒(COVID-19)疫情爆发以来,绝大部分学生都在家学习,这种情况不复存在。家庭无需更换学校就可以寻找房屋甚至搬家。沙勒认为,这就是今冬

看到购房市场比通常情况下强大得多的主要原因之一。

但是,今年传统的购房季在劳动节结束时,学校很可能在秋季重新校园,很多家庭将回归传统的心态,在学校重新后,停止换学校或搬迁。沙勒预计,橙县这波狂热的市场活动可能只能持续六到九个月。

## 郊区市场的繁荣会持续吗?

疫情爆发后,在家工作导致大量人口从都会区向周边流动,郊区房价开始领跑全美豪宅市场。宽敞的住房、非城市化的生活环境以及高性价比等,都在吸引越来越多的人。根据房地产网站Realtor的数据,截至5月份,郊区房屋的搜索量增长了13%。

Realtor.com的报告说,2020年第四季度的全美豪宅市场同比(相比去年同期)售价涨幅排名榜中,南加地区的河滨县在全美95个县中涨幅排第三高。去年第四季度,河滨县顶尖5%豪宅市场入门级价格为227.6万美元,相比去年剧增了45.8%。

分析认为,疫情大爆发导致了搬离都会区的趋势。结果,像内陆帝国(河滨县和圣贝纳迪诺县)这样的二级市场,成了2020年全美待售房屋库存降幅第二大、挂牌价格涨幅最大的地区之一。

但是,随着疫情缓解,这种迁往郊区的趋势还会持续下去吗?一些经济学家认为,疫情被遏制之后,大都会区会出现纽约在911之后的那种反弹。但也有研究人员认为,后疫情时代的很长时间内,许多人仍会继续在家工作,每周至少2-3天。Beacon Economics的研究主管Adam Fowler表示:追求高品质生活的动力,会持续推动一些人迁往郊区,即使是每天必须开一个小时车上班;如果还可以远程工作,那会有更多人选择住在郊区。