

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，房租的设定，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。



### 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。