

商铺投资租金回报率多少合适？ 有套一百三十万的二手商铺可以买

十年内出租收回本金再看看别人怎么说的。

如何计算租金的投资回报率？

这里有介绍房地产投资分析的三种方法，可以比较科学地计算出投资买房的收益率，消费者不妨试试。方法一：租金回报率分析法

公式： $(\text{税后月租金} - \text{每月物业管理费}) \times 12 / \text{购买房屋总价}$

这种方法算出的比值越大，就表明越值得投资。优点：考虑了租金、房价及两种因素的相对关系，是选择“绩优地产”的简捷方法。弊病：没有考虑全部的投入与产出，没有考虑资金的时间成本，因此不能作为投资分析的全面依据。对按揭付款不能提供具体的分析。方法二：租金回报率法

公式： $(\text{税后月租金} - \text{按揭月供款}) \times 12 / (\text{首期房款} + \text{期房时间内的按揭款})$ 优点：考虑了租金、价格和前期的主要投入，比租金回报法适用范围更广，可估算资金回收期的长短。弊病：未考虑前期的其它投入、资金的时间效应。不能解决多套投资的现金分析问题。且由于其固有的片面性，不能作为理想的投资分析工具。

方法三：irr法（内部收益率法）房产投资公式为： $\text{irr} = \text{累计总收益} / \text{累计总投入} = \text{月租金} \times \text{投资期内的累计出租月数} / \text{按揭首期房款} + \text{保险费} + \text{契税} + \text{大修基金} + \text{家具等其它投入} + \text{累计按揭款} + \text{累计物业管理费}$ （备注：上述公式以按揭为例；未考虑付息、未考虑中介费支出；累计收益、投入均考虑在投资期范围内。）优点：irr法考虑了投资期内的所有投入与收益、现金流等各方面因素。可以与租金回报率结合使用。irr收益率可理解为存银行，只不过我国银行利率按单利计算，而irr则是按复利计算。不过，通过计算irr判断物业的投资价值都是以今天的数据为依据推断未来。而未来租金的涨跌是个未知数。惟有一点是可以确定的：市场的未来是不确定的，有升值的可能，也有贬值的可能，只是看升值、贬值哪种可能性大了。作为投资行为，投资者关注的是收益与风险，通过对irr的分析发现相关性最高的是房价、租金以及能否迅速出租。由于房价是易知的，于是能否准确预告租金水平及选择投资项目便成为投资成败的关键。当然，如果你觉得上面专家的方法太专业，比较复杂，想要知道一个简单的投资公式来评估一物业的投资价值。这里也可以提供一个国际上专业的理财公司评估一处物业的投资价值的简单方法。据了解，按他们的计算原则，衡量一处物业价格合理与否的基本公式为：

如果该物业的年收入 $\times 15$ 年 = 房产购买价，则认为该物业物有所值。

如果该物业的年收入 $\times 15$ 年 > 房产购买价，则表明该投资项目尚具升值空间.....