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。

如何计算和金的投资回报率?

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: (税后月租金-每月物业管理费)×12/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: (税后月租金-按揭月供款)×12/(首期房款+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:irr=累计总收益/累计总投入= 月租金×投资期内的累计出租月数/按揭首期房款+保险费+契税+大修基金+家 具等其它投入+累计按揭款+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:

如果该物业的年收益×15年=房产购买价,则认为该物业物有所值。