标题：二代居自住兼出租房计算器

A picture containing person, table, indoor, woman

Description automatically generated

什么是二代居？二代居又叫丈母娘间，英文是Mother-in-Law Unit或者Accessory Dwelling Unit，简称MIL或者ADU。二代居有独立的厨房、卫生间、进出，不与主居共用进出和厨卫。有时候带自己独立的洗衣机、烘干机和车库。

西雅图是美国人口净流入最多的城市之一，为了解决住房不足的危机，西雅图政府全面放开一般别墅用地开加盖二代居的审批。需要注意的是通过许可程序建造的二代居才合法。建在主居外面的院子里的二代居被称为后院小屋或独立附属住宅单元（DADU）。加盖二代居，或者购买带有二代居的住房可谓出租自住一举两得。可以大大缓解还贷压力。租金是会随着通货膨胀和人口增长不断增长的，但是月供不会增长，经济上会越住越轻松。从2019年8月开始，西雅图（不包括西雅图周边其他城市）进一步放开加盖标准。别墅用地可以建一个最多可达1000英尺的主别墅内的出租房（比如地下室或者车库改建的出租房），外加一个最多可达1000英尺（可建两层）的后院独立屋， 19年8月以前房主如果想要出租二代居需要居住在其中的一套里，以后则无此要求。三套全部出租都可以。一块别墅用地最多可以住12个无亲缘关系的人。

本计算器在给出了房价和首付金额以后会计算出房屋不包括保险和地税的月供本息部分（实际缴纳的月供还要加上保险和地税），在给出租金、预期的租金年度涨幅以后会给出今后每个月的租金收入。由于房租会随着通货膨胀增长而月供本息不会（保险和地税会增长），房租收益可以补偿的月供的比例会越来越大。按照5%的房租增长率（根据美国国家统计局的统计的统计，美国多数州过去100年的租金平均年涨幅在5%上下），一个租金为1000美元的房间，10年以后租金可以达到1500，10年租金总收入超过15万，20年后租金达到25万，20年租金总收入39万6，30年后租金超过4000美元，30年租金总收入将近80万美元。也许您无法相信一个租金1000美元的房子30年后租金会涨到4000美元，就像1940年的美国人平均租金十几美元到20几美元的时候不能相信1970年美国多数州平均租金超过100美元。而1970年的美国人无法相信到了2019年1/3的州平均租金超过1000一样。当然，考虑到通货膨胀，未来的100美元和现在的100美元购买力不同，因此本计算器也考虑到了通货膨胀率。假设一个房子价格100万，带有一个可以租到1500美元的二代居，计入5%的年租金涨幅，30年总租金收入约为120万美元，考虑到3%的通货膨胀，这120万美元的现值是72万多美元，因此如果持有30年，这个房子实际购买价格不到30万。这样看来购买带有二代居的房子或者给房子加建改建二代居真是一本万利的事情呢！