

第二周作业：

1. 拿到一个 pre-approval 或 proof of fund
2. 在 MLS(可用 Realtor.com) 看目标地区的房源，分析一个房子，根据自己的投资策略算出可出的价钱。

目录

小组讨论	2
房子 1	2
房子 2	3
Angela 的案例	6
案例分析.....	6
Market Appreciation analysis	9
Jerry 的作业.....	11
以前的 pre-approval letter	11
分析一套 University of Louisville 附近的房子	11
分析一套布鲁克林的房子.....	13

小组讨论

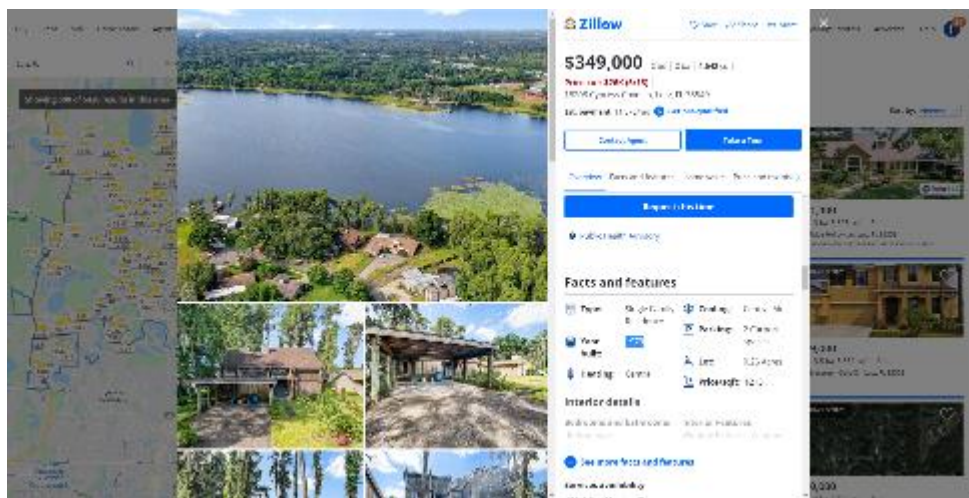
房子 1

https://www.zillow.com/homedetails/18208-Cypress-Cove-Ln-Lutz-FL-33549/44881290_zpid/

地址: 18208 Cypress Cove Ln, Lutz, FL 33549

房屋参数: 1,642 sqft, 2-bedroom 2-bathroom, 售价\$375,000 (6/16), 后来降价到了 \$349,000 (6/18)

这个房子比较老, 1979 建的, 全木制结构。它的特点是靠湖 (Water front), 能满足特定人群的需求。



我们认为这个房子如果 Structure 没有问题的话可以考虑翻新, 也可以考虑加建房子。

粗略估计翻新需要 7 万美元, 换房顶需要 1.1-2 万美元。

这个房子今年 5 月份 (一个月前) 以 25 万美元价格被卖, 现在 (6 月) 又以 34.9 万美元的价格出售, 可能有坑。

调研附近的房子: 有一个 5-bed 2-bath 4,269 sqft 的房子于 **2020/06/02** 以 45 万美元价格被卖, 还有一个 4-bed 3-bath 2,307 sqft 的房子于 **2021/04/02** (今年) 以 58.1 万美元价格被卖 (2019/03/28 的售价是 41 万美元)。Zillow 推荐了一些 Similar home (3-bed 2-bath), 价格在 30-40 万美元之间, 但是不一定靠湖。不靠湖的 2-bed 2-path 也有卖 24.5 万美元的 ([链接](#))。

目前我们看的这个房子是这个湖畔唯一在卖的房子，比较难估计其市场价。如果真的能够加建一个房间，变成 3-bed 2-bath，粗略估计可以卖到 38-41 万美元（?）。从这个角度推算，按照找 Deal 第一课里面的建议，买价 < ARV * 70% - 维修成本，如果按照 41 万美元的 ARV，8 万美元的维修成本，这个房子买入价不应该高于 20.7 万美元。

Frank: 整个翻新不加建的话没有得赚的。出租市场估计也不好。旁边 2020 卖掉的大概 2000 多尺，单价低很多。这个湖不是很大，钓鱼和 sports 都不是很理想。学校 3 分，基本属于烂尾楼。

房子 2

https://www.zillow.com/homedetails/14669-Pine-Glen-Cir-Lutz-FL-33559/44925562_zpid/

地址: 14669 Pine Glen Cir, Lutz, FL 33559

房屋参数: 1,102 sqft, 2-bedroom 2-bathroom town-house, 售价\$174,500, 1975 年建立

学区: 9/10 小学, 6/10 中学, 3/10 高中

调研租金: 附近 4-bed 2-bath 1,680 sqft 租金为\$2,360, 2-bed 2-bath 912 sqft 的 condo 租金为\$1,195, 3-bed 3-bath 1,354 sqft 的 condo 租金为\$1,884, 2-bed 2-bath 950 sqft 的 condo 租金为\$1,340。预计这个房子的租金可以达到\$1,340-1,540。

群友意见:

- Angela: 这么旧的房子\$158/sqft 贵了。HOA 也贵。新房子 townhouse epperson 都不超过\$230。1978 年以前的房子我觉得风险多。很多想卖的对这种旧房子一般会翻新 roof. 不然价格就应该要低于市场价很多。我是觉得如果找很旧的房投资，一是选自己当地的熟悉的地段，二是自己对房屋翻新很有经验，能够评估房子的风险和估算翻新的成本觉得仍是个好的 deal。
- 江露: 1975 年的房子，HOA \$275 太高。还有一点我想提出，之前去找 FL 保险公司拿 quotes，似乎 roof 15 年以上连保险都买不了，理论上如果我们看旧房子没有新 roof 那就只能 all cash 了。如果是地区成长，其实不翻新也没关系。

如果按照\$1,340/月计算租金，80%贷款，3% costing cost, 10%空置率:

Monthly NOI 月净营业收入 (\$)	693
Monthly Debt Service 月还贷数额 (本金和利息) (\$)	581
Monthly Cash Flow 月现金流 (\$)	112
CAP Rate 资产回报率 (%)	4.65%
Cash on Cash Return 现金回报率 (%)	3.35%

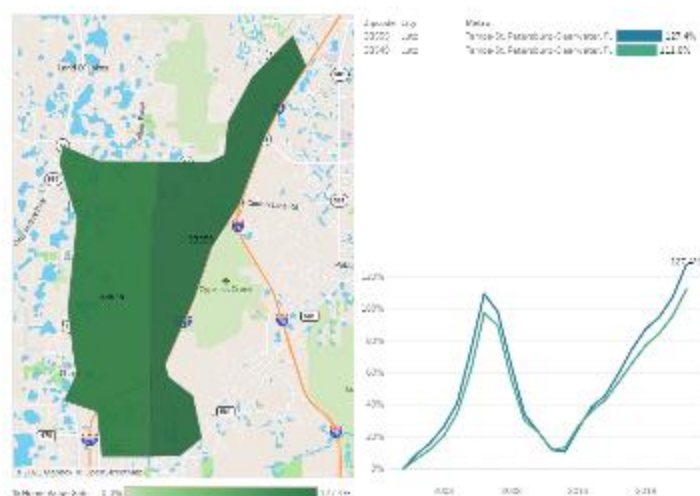


如果月租金能够达到\$1,540，则几个指标会更加理想：

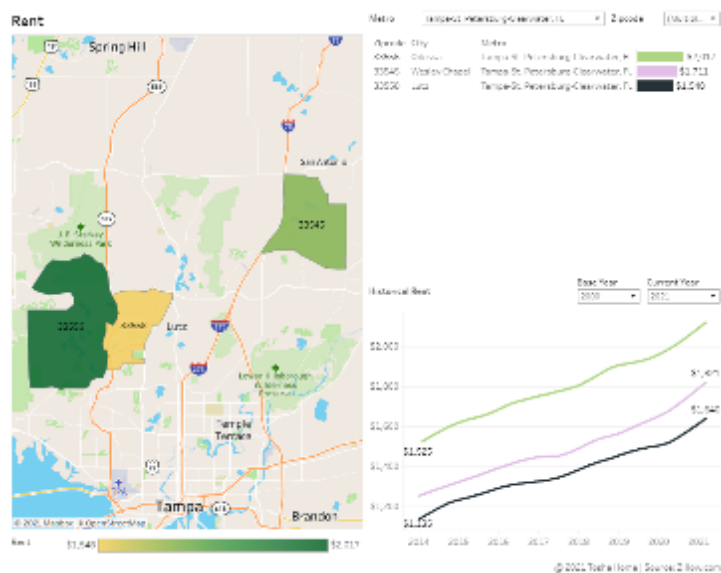
Monthly NOI 月净营业收入 (\$)	873
Monthly Debt Service 月还贷数额 (本金和利息) (\$)	581
Monthly Cash Flow 月现金流 (\$)	292
CAP Rate 资产回报率 (%)	5.83%
Cash on Cash Return 现金回报率 (%)	8.73%

这个房子似乎纸面上计算的结果还不错，但是因为是老房子，所以坑也是比较多的，谨慎购买。

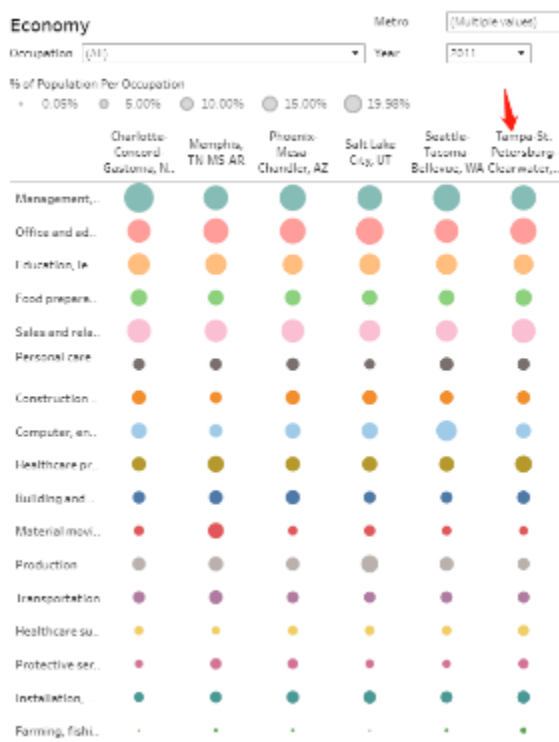
在淘沙上面分析这两个 Zip code，发现经济危机期间房价跌了不少，到现在才差不多涨回来，该地区也许比较容易受经济危机影响：



分析这两个 Zip code 附近的房租，自从 2014 年至今，涨幅比较稳定，基本上每年 5.4%：



对比 Tampa 地区 2011 和 2019 的经济构成，可见 Office and administrative support 变少了，Education 变多了：



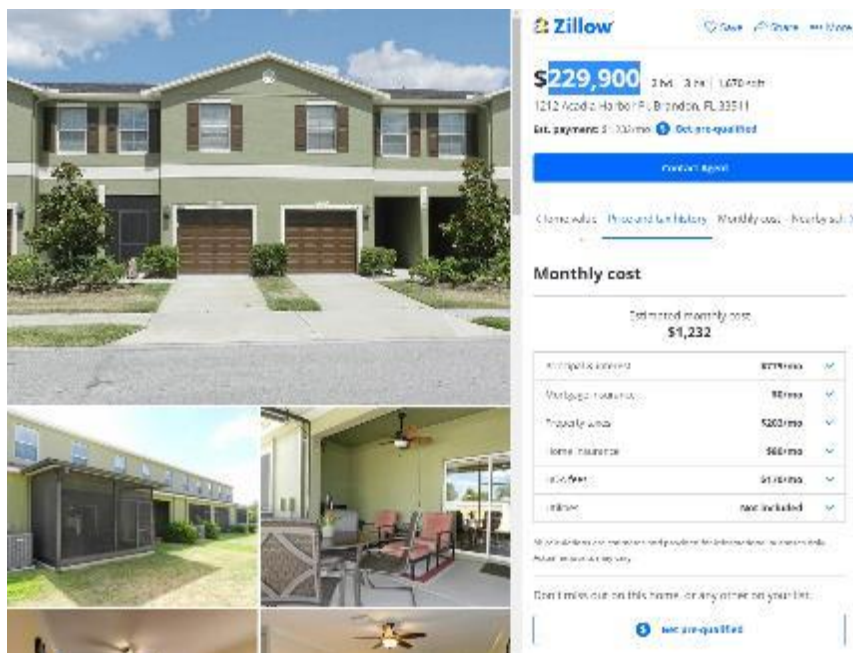
Angela 的案例

案例分析

感谢：Angela，江露帮忙分析

https://www.zillow.com/homes/1212-Acadia-Harbor-Pl-Brandon,-FL,-33511_rb/2105887266_zpid/

地址：1212 Acadia Harbor Pl, Brandon, FL 33511



房屋参数: 1,670 sqft, 2-bedroom 3-bathroom town-house, asking price is \$229,900, 2014 年建立。townhouse 不用管割草 (包在 HOA 里)。no CDD. tax 1.6%, HOA \$170/m。

学区: 4/10 小学, 4/10 中学, 3/10 高中

调研租金: 附近 4-bed 2.5-bath 2,600 sqft 租金为\$2,300, 3-bed 3.5-bath 1917 sqft 租金为\$1,917, 2-bed 2-bath 1,321 sqft 的 condo 租金为\$1,715。预计这个房子的租金可以达到\$1,800。

最终成交价: \$235.8K。PM \$126/m。

Rent Analysis:

一般新房 closing fee 是 3% ~ 3.5%，但是 builder 很多会给 closing help. 自己出 1%

二手房一般 closing fee 是 1%

如果按照 25% 贷款, 3.5% 利率 (投资房), 5% 空置率, 二手房 closing cost 是 1% (江露计算方法):

Rental Property Calculator 出租物业计算器

Purchase Price 购房价 (\$)

235,800

Closing Cost 交易成本 (\$)

3,000

Rehab Cost 维修成本 (\$)

0

Down Payment 首付比例 (%)

25%

Down Payment Amount 首付金额 (\$)

58,950

Loan Amount 贷款金额 (\$)

176,850

Interest Rate 贷款利率 (%)

3.5%

Loan Term (Years) 偿还年限 (年)

30

Monthly Income and Expenses 月租金及成本:

Rental Income 月租金 (\$)

1,800

Vacancy Rate 空置率 (%)

5%

Results based on the data entered above 计算结果:

Monthly NOI 月净营业收入 (\$)

1154

Monthly Debt Service 月还贷金额 (本金和利息) (\$)

794

Monthly Cash Flow 月现金流 (\$)

360

CAP Rate 资产回报率 (%)

5.80%

Cash on Cash Return 现金回报率 (%)

6.97%

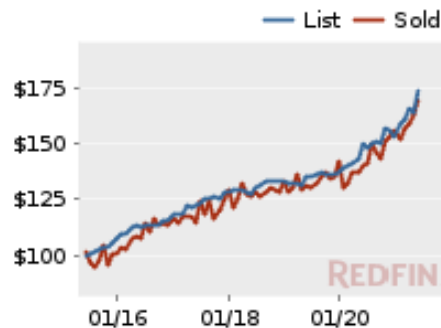
从计算结果上来看还不错，属于现金流房子。除掉 PM 的管理费还有\$240/m 的现金流。

Market Appreciation analysis

by 江露 JL


The main industry in Brandon, FL 33511 is Health Care. Since this town is so close to Tampa metro, finance and technology is also thriving. In the last 5 years, the year-to-year appreciation is about 13-15%.

The price per sqft increases from \$100 to \$174 from 2016 to 2021. However, more than half of the increase was from last 1 year.



The median price is around 325k and the average down payment is 3.5% with FHA. It is a pretty competitive market, with 3 offers per house. The offer price is slightly over the listing price by around 1.8%.

33511 Real Estate Sales (Last 30 days)

	Median List Price	\$325K	Avg. # Offers	3
	Median \$ / Sq. Ft.	\$167	Avg. Down Payment	3.5%
	Median Sale / List	101.8%	# Sold Homes	78

ROI analysis:

In the following chart, we stimulate the ROI if the home appreciated by 1% to 15%. Based on historic data, 3%-5% may be a more realistic estimation here. Based on these, we expect an annualized return of 15%-20%.

[illegible]

Jerry 的作业

以前的 pre-approval letter



Date: 12/19/18

Application Number: 0031516958

Dear [REDACTED]

CONGRATULATIONS! You have been pre-approved for a mortgage in the amount of **\$410,000.00**. With this letter, you can begin your home search with confidence and demonstrate your purchasing power. Here are your pre-approval details:

Pre-Approval Date:	12/19/18	Expiration Date:	03/19/19
Purchase Price:	\$ 610,000.00	Loan Program:	FNMA 30 Year Fixed
Loan Amount:	\$ 410,000.00	Property Use:	Owner Occupied
Loan to Value (LTV):	68.000		
Property Type:	High Rise Condo		

If tandem second mortgage financing is included with your Mortgage, below are the details of the second mortgage:

2nd Mortgage Amount:	\$	Combined LTV:	68.000
----------------------	----	---------------	--------

The loan amount is an estimate of what you may qualify for based on the current interest rate environment and unverified information you've provided. We have checked your credit and conducted an initial automated underwriting review based on this information. Any changes to your income, credit or asset information may result in a revision of this pre-approval.

This is not a commitment for a loan or a specific interest rate. A loan commitment is based on verified information, acceptable property appraisal and title report, which all meet the required mortgage program guidelines. This pre-approval is for credit purposes only and is valid through 03/19/19. If you need to extend your pre-approval beyond this date, updated information and/or credit may be necessary.

Next Steps

Begin your property search and contact me when you're ready to submit your mortgage application. I'll be here to assist you through the process every step of the way.

Thank you for trusting us to provide financing for your new home!

Sincerely,

Sunny Hong
NMLS ID: 483661
(917) 875-9705
Sunny.Hong@citizensbank.com

分析一套 University of Louisville 附近的房子

自己的投资策略：现金流。

城市：Louisville, KY, University of Louisville 附近

分析这套房源：

530 Warnock St, Louisville, KY 40217

距离大学走路 5 分钟



Zillow Save Share Print

\$159,900 2 bed 1 bath 950 sqft

530 Warnock St, Louisville, KY 40217

Est. payment: \$71.2/mo [Get pre-qualified](#)

[Contact Agent](#) [Take a Tour](#)

[Home values](#) [Price and tax history](#) [Monthly cost](#) [Rental info](#)

\$ 159,900

Down payment: \$ 31,980 20 %

Loan program: 30-year fixed Interest rate: 3.49% %

[See current rates](#)

Mortgage insurance	\$8/mo
Property taxes	\$124/mo
Home insurance	\$55/mo
Fees/taxes	N/A
Utilities	Not included

2-bedroom 1-bathroom 950 sqft

https://www.zillow.com/homedetails/530-Warnock-St-Louisville-KY-40217/73611284_zpid/

附近 2-bedroom 1-bathroom 租金为\$805

使用北美地产学堂计算器:

<https://ourrea.com/rental-property-calculator/>

按照 80%贷款, 3.5%贷款的 Costing cost, 0 维修成本, 10%空置率计算如下:

Monthly NOI 月净营业收入 (\$)	545
Monthly Debt Service 月还贷金额 (本金和利息) (\$)	532
Monthly Cash Flow 月现金流 (\$)	13
CAP Rate 资产回报率 (%)	3.98%
Cash on Cash Return 现金回报率 (%)	0.43%

该 Deal 并不是理想的 Deal, 理由是: 现金流太少, 非常容易入不敷出, CAP rate 太低。

如果按照 1%原则, 假定可以采用 80,500 买入价, 收益计算如下:

Monthly NOI 月净营业收入 (\$)	545
Montly Debt Service 月还贷金额 (本金和利息) (\$)	268
Monthly Cash Flow 月现金流 (\$)	277
CAP Rate 资产回报率 (%)	7.83%
Cash on Cash Return 现金回报率 (%)	17.40%

则可以获得不错的现金流和 CAP Rate，但是满足 1%原则需要砍价一半，不现实。

从现实的现金流和 CAP Rate 的角度来看，目前这个房子的租售比太低，不是一个好 Deal。

分析一套布鲁克林的房子

因为我住在布鲁克林，之前我的 Buyer Agent 说有人买新房作为投资。这里以一套新房为例分析回报情况。

链接：<https://streeteasy.com/building/the-q-condo/7d>

地址：2218 Ocean Avenue #7D, Brooklyn, NY 11229, 467 ft², 1-bedroom 1-bathroom

售价：\$438,000，房间内有洗衣机

附近新房 1-bedroom 的租金在 2,050（建筑内有洗衣机）到 2,143（房间内有洗衣机）

按照后者估计，80%贷款，2% Closing cost（including incentives），10%空置率，回报计算为：

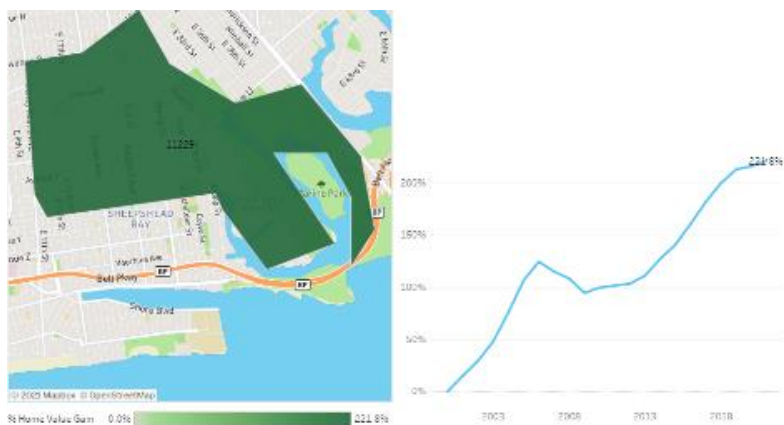
Monthly NOI 月净营业收入 (\$)	1474
Montly Debt Service 月还贷金额 (本金和利息) (\$)	1458
Monthly Cash Flow 月现金流 (\$)	16
CAP Rate 资产回报率 (%)	3.96%
Cash on Cash Return 现金回报率 (%)	0.20%



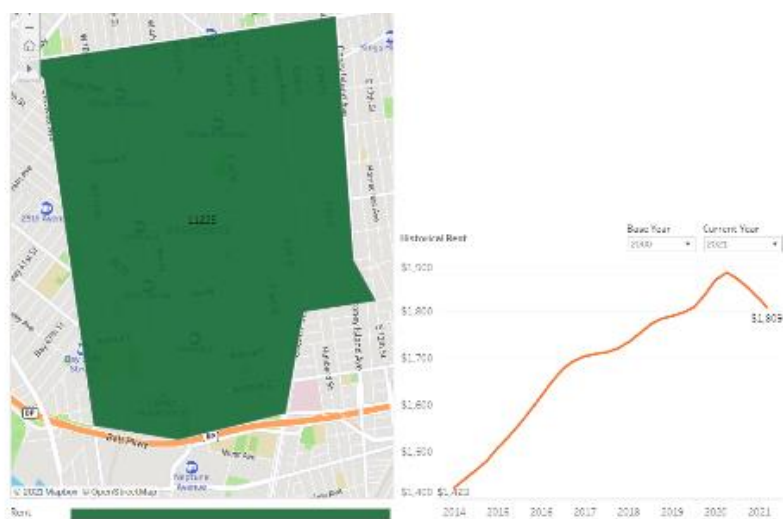
可见这个房子和之前那一个接近，都是房价是租金的 20 倍左右，现金流基本上归零，CAP rate 接近 4%不到。按照 1%原则，这个房子的理想买入价应该在 20 万美元左右才能产生不错的现金流。但是该地区的 Condo 就算不是新房，价格一般也在 30-40 万之间，不太可能找到符合 1%条件的房子。

通过淘沙网站查询该地区的历史价格：

可见 2006-2009 年该 Zip code 房价从 125 跌到 95，跌了 24%。从 2000 年到 2021 年，20 年房价变成了 2.21 倍，大概每年平均增值 3.9%。



该 Zip code 没有历史租房数据，因此我用了附近的一个 Zip code，查得历史租金变化如下：



似乎疫情的到来让平均租金下降了\$100，但是 2014-2021 租金基本每年增长 3.7%。