

什么是成熟的投资人用公积金买公寓算法？

众所周知，公积金是一个好东西，它可以实现很低成本的贷款，让我们可以在买房的时候更好的使用。但是，相信每个买公寓的人，都明白：

公积金是无法用来买商业公寓的！

那么，公积金如何用才能物尽其责呢？

笔者近期有一个客户，公积金余额超过16万！

是的，别吓着了，是的，就是16万的余额！

16万什么概念呢，如若公积金没有贷款上限的话，其实就是160万的贷款额度啊！

对此，客户找我买公寓，想给公积金取现，用来买全款买公寓。

虽然我是非常开心的，不过
我想，这个公积金这么多，苏州的公积金政策有一个是这样的：

公积金买入苏州范围的房子，首次使用，买入110万内的房子，那么最高可贷额度88万，最低首付2成即可！

这是个好的政策：

为什么呢？

举例说明：

1.假设公积金买入110万内的房子，用公积金贷款88万的话，每个月的月供有多少呢？

月供如图：

公积金的贷款买二手房最长20年，利率3.25%，对应的月供是4991.32元。

那么，如若用公积金买房的话，后续还可以用公积金做贷款的摊还，就意味着未来的公积金还可以用来还贷款。

举例，我这个客户，目前公司给的公积金和自己交的，每个月是在2600元左右，扣除摊还部分，只需自己还款2300多元。

然后，我就想：

如何能买入一个公寓，就可以赚钱，就可以拥有被动收入呢？

这肯定是：

只有实现租金比月供高，这才是核心啊！

考虑到公积金肯定是每个人这辈子能借钱的机会中最低成本的存在了，这个钱就先不用还款即可。所以，这个钱对应的还款金额，如若可以用租金直接抵扣那就更完美了。

不过，考虑到这个事情不太现实，目前苏州没有这样的资产。

所以，我利用租金加公司的公积金摊还的金额大于月供的方式，找到了让这个买入就变成正向现金流一样的存在的投资机会了。

那么，对于在苏州拥有公积金，工作稳定，包括事业单位的朋友们，我这里有一个开启大家被动收入可能是0成本的方案就有了：

第一，你公积金余额有超过3-4万元，超过4万以上就很好了。

第二，你找我买个定制的住宅：（租金收入+公积金摊还金额）大于月供金额

第三：住宅托管给贝壳和我爱我家等，你就持续拿稳定的回报即可！

举例：

笔者这个客户，公积金有16万，假设我给她做被动收入的计划的话，她需要出多少钱才能买的到一个房子呢？

首先，按照政策，我们不能买入110万以上的房子，所以，最高贷款88万，然后是首付2成，贷款8成的情况，所以，我们取80万的贷款总额（这样的话，首付就是16万，跟公积金余额一样）

比如买入一个80万的房子，月租金2500元左右的，那么，她的买入成本是多少钱呢？

首先，首付20%，是需要16万的首付，月供是：

4537.57元的月供。

然后，客户目前的每个月公积金缴费是2600元，（也就是未来可以还款的总额公司付款和自己缴存的总额），接着买入的公寓租金是2500元，那么，这个时候，每个月这个房子还可以实现 $2600+2500-4537.57=562.43$ 元！

那么，他买住宅需要花多少钱呢？

首先是16万的首付，0.8万的中介费。

然后买入住宅以后，公积金余额是可以全额提取自己的公积金余额的，所以，这个时候，她的买入住宅的成本就是：0.8万中介费！

嗯，你没有看错！

8000元买入一个80万的住宅，然后每个月还有562.43元的被动收入！

香不香！

要不要？

在苏州，用公积金为您开启有被动收入的人生，您准备好了吗？欢迎联系！