

### Решение задачи: Экономика недвижимости

ЗАДАНИЕ.

Оценить влияние финансового леввереджа на ставку дохода на собственный капитал инвестора, который рассматривает возможность покупки объекта недвижимости стоимостью – 2 700 000 у.е. Инвестор рассчитывает взять кредит на 10 лет на сумму 2 500 000 у.е. под 15% годовых с ежемесячными платежами. Ожидается, что чистый операционный доход от этого объекта составит 500 000 тыс. долларов.

Определить, является ли данный финансовый леввередж положительным? Будет ли леввередж положительным, если ставка по кредиту измениться до 12 %?

РЕШЕНИЕ.

Таблица 5 – Определение типа леввереджа

№	Показатели	Без леввереджа	Положительный леввередж
1	Стоимость объекта недвижимости ( $V_0$ ), у. е.	2 700 000	2 700 000
2	Стоимость собственного капитала ( $V_c$ ), у. е.	2 700 000	200 000
3	Сумма кредита $V_m$ , у. е.	0	2 500 000
4	Чистый операционный доход ( $I_0$ ), у. е.	500 000	500 000
5	Ставка процента по кредиту ( $i$ ), %	-	15
6	Обслуживание долга ( $I_m$ ), \$ ( $PMT = 2\,500\,000\{15\%; 10\text{ лет}\}$ )	0	444 858
7	Финансовый поток до налогообложения ( $I_c$ ), \$	500 000	55 142
8	Коэффициент капитализации ( $R_0$ ), %	19	19
9	Коэффициент капитализации собственного капитала ( $R_c$ ), %	19	28

При ставке процента по кредиту в 15% леввередж положителен, поскольку  $R_c > R_0$  (28% > 19%).

Определим тип леввереджа при ставке по кредиту 12% (таблица 6):

Таблица 6 – Определение типа леввереджа при ставке 12%

№	Показатели	Без леввереджа	Положительный леввередж
1	Стоимость объекта недвижимости ( $V_0$ ), у. е.	2 700 000	2 700 000
2	Стоимость собственного капитала ( $V_c$ ), у. е.	2 700 000	200 000
3	Сумма кредита $V_m$ , у. е.	0	2 500 000
4	Чистый операционный доход ( $I_0$ ), у. е.	500 000	500 000
5	Ставка процента по кредиту ( $i$ ), %	-	12
6	Обслуживание долга ( $I_m$ ), \$ (PMT = 2 500 000{12%; 10 лет})	0	437 464
7	Финансовый поток до налогообложения ( $I_c$ ), \$	500 000	62 536
8	Коэффициент капитализации ( $R_0$ ), %	19	19
9	Коэффициент капитализации собственного капитала ( $R_c$ ), %	19	31

При ставке процента по кредиту в 12% леввередж положителен, поскольку  $R_c > R_0$  (31% > 19%).