Доход к долгу: модель debt yield для разговора с покупателем

Отделите доход к долгу от доходности покупки, проверьте NOI и сравните сценарии. Внутри заполненная модель, таблица чувствительности и рабочие листы.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Один показатель, один ясный вопрос

Debt yield помогает сравнить годовой операционный доход объекта с суммой финансирования. Он полезен при чтении инвестиционной презентации, когда в одной колонке смешаны доходность покупки, кредитная ставка и доход к долгу. Этот гайд собирает прозрачную модель для обсуждения, не заменяя решение кредитора.

Документ	Что он объясняет
Паспорт показателя	Какой доход и какой долг стоят в формуле
Мост от аренды к NOI	Какие потери и расходы уменьшают договорную аренду
Таблица двух переменных	Как изменяется результат при другом доходе или кредите
Сверка показателей	Почему debt yield, платежи и цена отвечают на разные вопросы
Карточка вывода	Что подтверждено и что проверяем дальше

Учебная граница
Все суммы и ориентиры вымышлены. Годовая аренда, расходы, кредит и цена относятся к одному условному объекту. Числа не описывают текущий рынок и не являются обещанием кредитования.

2. Паспорт исходных данных

Поле	Пример / что проверить
Объект	D-01, коммерческое помещение
Период дохода	Один полный год; фактический или прогнозный статус подписан
NOI	До обслуживания долга, с раскрытым составом расходов
Долг	Запрашиваемая сумма кредита, а не сумма всех будущих платежей
Единицы	Рубли либо миллионы рублей одинаково в обеих строках
Версия	Дата расчёта и документы, изменившие строки

Для действующего кредита может использоваться остаток на дату, если это соответствует задаче. Подпишите переход отдельно. Не сравнивайте первоначальный кредит одного объекта с текущим остатком другого без пояснения.

Согласование с кредитором
Запросите состав NOI, определение долга и применимость показателя. Если банк вообще не использует debt yield, не превращайте самостоятельную модель в имитацию банковского требования.

3. Заполненный мост от аренды к доходу

Учебные суммы за год. Потери поступлений и расходы заданы как отдельные допущения; в работе их нужно подтвердить.

Строка	Тысяч рублей	Проверка источника
Договорная аренда	3 600	Договоры и действующие дополнения
Потери поступлений	180	Простой, каникулы, просрочка: без двойного счёта
Поступления после потерь	3 420	3 600 - 180
Операционные расходы	540	Состав обязательств собственника
NOI	2 880	3 420 - 540

Отдельно раскройте расходы, которые не входят в выбранное определение NOI, но потребуют денег покупателя. Для каждого резерва, налога или капитальной работы определите место в модели. Депозит и другие разовые поступления не добавляются в регулярную аренду автоматически.

Неизвестная строка
Ставьте «не подтверждено», а не ноль. Укажите, у кого запросить сведения и когда они нужны для следующего вывода.

4. Формула и независимая сверка

Debt yield = годовой NOI ÷ принятая сумма кредита × 100%. При NOI 2,88 миллиона и кредите 24 миллиона: 2,88 ÷ 24 = 0,12 = 12%.

Проверка	Результат
Перевод в рубли	2 880 000 ÷ 24 000 000 = 0,12
Обратное умножение	24 000 000 × 0,12 = 2 880 000
Простая подпись	12 копеек годового NOI на рубль принятого кредита
Неверная подпись	Гарантированная прибыль покупателя 12%
При нулевом кредите	Деление не выполняется

Если в таблице применён процентный формат, достаточно отношения 0,12: ячейка покажет 12%. Не умножайте ещё раз на 100 перед процентным форматированием. В печатной арифметике множитель 100 переводит долю в число процентов.

Округление
Считайте на исходных суммах. Округляйте только отображение, иначе небольшие различия предложений могут оказаться следствием оформления.

5. Чувствительность к доходу и кредиту

Меняем два параметра независимо. В строках NOI, в столбцах сумма кредита. Денежные значения в миллионах рублей.

NOI / кредит	20	24	28
2,592	12,96%	10,80%	9,26%
2,880	14,40%	12,00%	10,29%
3,168	15,84%	13,20%	11,31%

Нижний NOI на 10% меньше базового, верхний на 10% больше. Это упражнение, не прогноз рынка. При неизменном кредите повышение NOI увеличивает debt yield. При неизменном NOI увеличение кредита его уменьшает.

Как выбрать сценарий
Назовите причину изменения дохода: потери аренды, новый расход или другая подтверждённая строка. Не применяйте общую поправку поверх той же потери, уже включённой в NOI.

6. Цена и платежи могут меняться иначе

Условия	Что меняется
Цена 40 → 30 млн; NOI 2,88; кредит 24	Debt yield остаётся 12%; NOI/цена: 7,2% → 9,6%
Цена 40 → 30 млн; кредит 24	Кредит/цена: 60% → 80%; это не автоматически банковский LTV
Платежи 2,4 → 3 млн; NOI 2,88; кредит 24	Debt yield 12% в обоих случаях; NOI/платежи: 1,20 → 0,96

Изменённый график долговых платежей здесь задан условно, не вычислен из ставок. Для реального кредита нужен полный график. Для LTV уточните принятую стоимость залога. Если меняется одновременно несколько оснований, разделите эффект каждой переменной.

Проверочный вопрос
Почему debt yield не заметил увеличения годового платежа? Потому что в его знаменателе сумма долга, а не годовое обслуживание. Отсюда необходимость отдельной проверки календаря и покрытия платежей.

7. Два объекта на одной базе

Показатель	D-01	D-02
NOI, млн ₽	2,88	2,40
Кредит, млн ₽	24	16
Цена, млн ₽	40	32
Debt yield	12%	15%
NOI / цена	7,2%	7,5%
Данные требуют проверки	Расходы эксплуатации	Срок аренды и график кредита

Это сравнение двух арифметических показателей. Оно не выбирает лучший объект без проверки состояния, договоров, расходов и рисков аренды. Убедитесь, что оба NOI рассчитаны за одинаковый период и с одинаковыми принципами.

Форма обсуждения
У D-02 выше отношение дохода к запрашиваемому долгу. Но сначала подтвердим сроки аренды и платёжный график. У D-01 уточним расходы. После ответов обновим таблицу, сохранив исходные версии.

8. Ваш расчёт и обратная задача

Поле	Сумма / источник / статус
Годовая договорная аренда	
Потери поступлений	
Операционные расходы	
NOI по согласованной формуле	
Принятая сумма кредита	

Debt yield: _____. Определение долга: _____. Расходы вне NOI: _____.

Обратная задача
Кредит по заданному ориентиру = NOI ÷ целевая доля. При условных 12% используйте 0,12. Учебный результат 2,88 ÷ 0,12 = 24 млн не означает, что банк выдаст эту сумму.

9. Ваши сценарии и вопросы

Вариант	Изменённая строка	NOI / долг	Результат
База			
Ухудшение			
Другой кредит			

Неподтверждённое условие	Кто ответит	Срок

Граница вывода
Пока значимые данные неизвестны, результат предварительный. Порог кредитора, подтверждение залога и график платежей получают отдельно. Не превращайте удобное число в обещание одобрения.

10. Передайте клиенту проверяемый результат

Заполненное пояснение
По D-01 годовой NOI 2,88 млн при запрашиваемом кредите 24 млн даёт debt yield 12%. Если NOI снизится до 2,592 млн, показатель станет 10,8%. Это не доходность собственного капитала и не проверка своевременности кредитных платежей. Следующий шаг: подтвердить расходы и получить полный график.

Действие после обсуждения	Ответственный	Когда проверяем

Сохраните версию, основания и ограничения в карточке объекта. После изменения данных пересчитайте связанные строки, а клиенту объясните конкретную причину. Если полезные расчёты отправляются, но не приводят к следующему разговору, диагностика Нейросистемы помогает разобрать этот переход. Самостоятельная модель и рабочие формы доступны в этом гайде.

Источники и проверка

OCC: Commercial Real Estate Lending, Debt Yield