Порог покрытия аренды: месяцы, обязательства и календарь

Разделите эксплуатацию, кредит и резерв. Заполненный расчёт порога покрытия, сценарии ставки, календарь денежных разрывов 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. Выберите обязательства, которые покрываете

Точка покрытия помогает ответить, сколько оплаченной аренды нужно объекту при выбранных расходах. Этот гайд различает эксплуатацию, обязательства по долгу и отдельное формирование резерва. Покупатель получает проверяемый сценарий вместо обещания «квартира сама себя окупит».

Уровень	Вопрос
Операционный	Хватает ли принятой аренды на эксплуатацию?
С обслуживанием долга	Хватает ли денег ещё и на годовые платежи?
С резервом	Можно ли дополнительно отложить согласованную сумму?
По календарю	Когда деньги нужны раньше поступления аренды?

Учебная граница
Все числа условные, в тысячах рублей. Один объект, один год, оплаченные месячные эквиваленты. Стоимость покупки, продажа и налог на доход владельца не включены. Для своего объекта добавьте применимые обязательства. Резерв не списывается повторно как та же самая работа.

2. Разделите постоянную и переменную часть

Поле	Учебная величина	Что проверить
P: доход за оплаченный месяц	80	Ставка, каникулы, порядок оплаты
V: затраты на такой месяц	15	Что действительно меняется вместе с единицей
F: эксплуатация за год	240	Что остаётся даже при простое
Годовое обслуживание долга	300	График и даты платежей
Формирование резерва	120	Цель, срок, отсутствие двойного счёта

Минимальная плата за услугу может сохраняться в простой, а дополнительная часть меняться с использованием. Разовые расходы на смену жильца могут зависеть от числа заселений. Не распределяйте их механически по оплачиваемым месяцам, если сценарий предполагает несколько смен.

Формула вклада
P - V = 80 - 15 = 65 тыс. рублей на оплаченный месяц. Именно эта сумма покрывает выбранную постоянную часть.

3. Посчитайте три порога

Что покрываем	Расчёт	Эквивалент	Целые месяцы
Эксплуатацию	240 / 65	3,69	4
Эксплуатацию и долг	540 / 65	8,31	9
То же плюс резерв	660 / 65	10,15	11

Целое число округляем вверх только для принятой модели одинаково оплачиваемых месяцев. Дробный эквивалент не означает точное число календарных дней: порядок частичной оплаты и начисления расходов может быть другим.

Проверка бюджета 660	Результат
10 оплаченных месяцев	10 × 65 − 660 = −10 тыс.
11 оплаченных месяцев	11 × 65 − 660 = +55 тыс.
12 оплаченных месяцев	12 × 65 − 660 = +120 тыс.

Правильная подпись
Это остаток после выбранного бюджета. Он не является полной чистой прибылью инвестора и не доказывает окупаемость покупки.

4. Сверьте порог с доступным временем

Показатель	Учебный вывод
Годовой максимум одного объекта	12 месячных эквивалентов
Порог бюджета с резервом	10,153846 эквивалента
Доля полного года	84,62% при линейных условиях
Доступно только 10 месяцев	Порог больше доступного времени
Подписан договор на 12 месяцев	Нужно проверить фактическую оплату, каникулы и задержки

Отметьте ремонт, передачу и другие периоды, когда использовать объект нельзя. Физическая занятость не равна оплате. Для денежного покрытия важны суммы и даты поступлений. Депозит не следует считать обычной арендой без учёта обязательства возврата.

Период недоступности / неполной оплаты	Основание	Влияние на доход

5. Проверьте изменение условий

Сценарий	P - V	Порог при бюджете 660
База: P 80, V 15	65	10,15 эквивалента
P 70, V 15	55	12 эквивалентов
P 60, V 15	45	14,67: больше года
P 80, V 20	60	11 эквивалентов

Вариант с P 70 требует полной оплаты двенадцати месяцев без запаса на простой при прежнем бюджете. Вариант с P 60 не покрывает его даже за полный год. Это сигнал пересмотреть вводные или заранее предусмотреть дополнительные средства, а не скрыть неудобный результат.

Цена и скорость сдачи
Формула не предсказывает, сколько времени займёт поиск арендатора. Изменение ставки и возможный срок простоя проверяйте отдельными сценариями. Не обещайте, что снижение цены обязательно даст нужную загрузку.

6. Посмотрите, когда нужны деньги

Постоянные эксплуатационные расходы 20 тыс. и обслуживание долга 25 тыс. в месяц дают 45 тыс. Формирование резерва 120 тыс. назначено на январь. В оплаченный месяц после переменных и регулярных платежей остаётся 20 тыс.; без оплаты уходит 45 тыс. Расчёт по концам месяцев, стартовый остаток принят нулевым.

Период	Оплата с февраля по декабрь	Оплата с января по ноябрь
Январь	-165	-100
Февраль по ноябрь	10 × +20 = +200	10 × +20 = +200
Декабрь	+20	-45
Итог за год	+55	+55
Минимум накопленного потока	-165	-100
Начальный запас для этой модели	165	100

Одинаковые одиннадцать оплаченных месяцев дают одинаковый итог, но разную начальную потребность в деньгах. Для реальной сделки составьте календарь по датам внутри месяца. Стартовый запас является источником покрытия разрыва, а не дополнительной доходностью объекта.

7. Ваш паспорт покрытия

Параметр	Сумма / единица	Основание
Горизонт		
Доход единицы P		
Переменная часть V		
Постоянная часть F		
Долг за период		
Резерв / разовые суммы		
Доступное время		

Результат	Ваш расчёт
Вклад P − V	
Порог и округление	
Запас до доступного времени	

Если вклад нулевой или отрицательный, не делите на него как на положительную величину покрытия. Разберите условия. Для разных сезонных ставок или нескольких объектов считайте вклад каждого отдельно и суммируйте его.

8. Ваш календарь: первое полугодие

Начальный свободный остаток: _____. Для каждого месяца перенесите поступления и выплаты из детализации по датам. Накопленный итог равен остатку предыдущего месяца плюс поступления минус выплаты.

Месяц	Поступления	Все выплаты	Накопленный итог
Январь			
Февраль			
Март			
Апрель			
Май			
Июнь			

Что раскрыть в детализации
Формирование резерва, получение и возврат депозита показывайте отдельно. Не записывайте стартовый запас как доход от аренды. Месячная таблица не заменяет проверку конкретных дней платежа.

9. Ваш календарь: второе полугодие

Остаток на конец июня из предыдущего листа: _____. Перенесите его как начало июля. Не обнуляйте накопленный итог в середине года.

Месяц	Поступления	Все выплаты	Накопленный итог
Июль			
Август			
Сентябрь			
Октябрь			
Ноябрь			
Декабрь			

Проверка года	Ваш результат
Самый низкий остаток	
Дата и источник покрытия	
Итог после выбранного бюджета	

Если минимальный остаток отрицательный, установите источник покрытия до нужной даты. Затем отдельно проверьте годовой результат: стартовый запас может скрыть убывание денег, но не меняет доходность самого объекта.

10. Карточка для разговора

Поле	Заполненный образец
Объект / модель	Условный R-01, один год, тыс. рублей
Единица	Оплаченный месяц: 80 доход, 15 переменная часть
Принятый бюджет	240 эксплуатация + 300 долг + 120 резерв
Порог	10,15 месячного эквивалента; 11 целых месяцев
Ограничение	При доступных 10 месяцах выбранный бюджет не покрывается
Ликвидность	При оплате с февраля стартовый запас по месяцам 165
Что уточнить	Реальные расходы, даты платежей и доступное время

Рабочая реплика
«Разделим эксплуатацию, кредит и резерв. Посчитаем оплаченные месяцы, затем проверим календарь. Так будет видно не только годовой итог, но и дату, когда понадобятся дополнительные деньги».

Перед отправкой пройдите отдельный чек-лист. Если консультация заканчивается неопределённым «подумаю», зафиксируйте, какие данные клиент хочет проверить и когда вы их обсудите. Диагностическая карта работы риелтора поможет проверить этот переход.

Источники и проверка

U.S. SBA: Break-even point calculator