

# МОДЕЛЬ ХОСКОЛЬДА



**Модель Хоскольда** используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.



# РАСЧЁТ ПО МЕТОДУ ХОСКОЛЬДА:

$$i_{\text{возвр}} = DR + \frac{i_{\text{бр}}}{(1 + i_{\text{бр}})^T - 1}$$

DR- требуемая ставка дохода

▶  $i_{\text{бр}}$  – безрисковая ставка доходности

T - период

**Безрисковая ставка** – норма прибыли, которая может быть получена по финансовому инструменту, кредитный риск которого равен нулю. Следует отметить, что хоть и рассматривается доходность по абсолютно надежному финансовому инструменту, на практике, финансовые риски существуют всегда.

# ПРИМЕР РАСЧЕТА НОРМЫ ВОЗВРАТА КАПИТАЛА

- ▶ Рассчитать норму возврата капитала. Требуемая ставка дохода 17 %. Безрисковая ставка доходности 7 %. Срок жизни здания 20 лет. Возврат инвестиций по методу Хоскольда.

▶ Решение:  $0,17 + \frac{0,07}{(1+0,07)^{20}-1} = 0,194$

Оценить объект недвижимости площадью 1400м.кв. Рыночная ставка арендной платы 220д.е. в месяц. Коэффициент потерь 14%. Операционные расходы собственника 170000д.е. Ставка дохода инвестора 18%. Безрисковая ставка доходности 11%. Списание капитала по методу Хоскольда. Через 8 лет объект можно будет продать за 70% оценочной стоимости. Срок жизни здания 70 лет.

Решение:

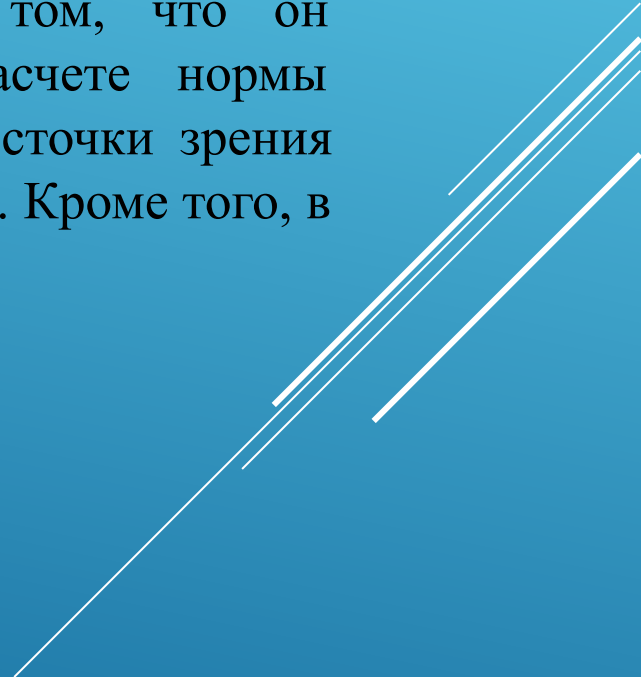
$$\text{ПВД} = 1400 * 220 * 12 = 3360000 \text{ д.е.}$$

$$\text{ЧОД с учетом потерь} = 3360000 - 170000 = 3190000 \text{ д.е.} * (1 - 0,14) = 2743400 \text{ д.е.}$$

$$i_{\text{возвр}} = 0,18 + 0,11 / (1 + 0,11)^8 - 1 = 0,2646$$

# ПРЕИМУЩЕСТВА МОДЕЛИ ХОСКОЛЬДА:

Преимущества данного метода капитализации доходов заключаются в том, что он непосредственно отражает полную рыночную конъюктуру. Ведь при расчете нормы возвращения капитала с использованием способа Хоскольда анализируются сточки зрения соотношения стоимости и дохода большее количество сделок с недвижимостью. Кроме того, в процессе расчета составляется гипотетический отчет о доходах.



# НЕДОСТАТКИ МОДЕЛИ ХОСКОЛЬДА:

- ▶ способ не рекомендуется применять в том случае, когда объект недвижимости еще не достроен, то есть не вышел на уровень стабильных доходов;
  - ▶ когда отсутствуют данные о рыночных сделках, использование вышеуказанного способа является затруднительным.
- 