



Seria kursów ASM prezentuje w sposób rozbudowany i kompleksowy zasady zarządzania nieruchomością jako inwestycją. Kurs jest rozwinięciem i uzupełnieniem zagadnień prezentowanych podczas szkolenia FIN402: Nieruchomość jako inwestycja - narzędzia finansowe. Podczas pięciu dni zajęć szkolenia ASM dowiesz się między innymi:

- w jaki sposób przygotować się do zaprojektowania strategii zarządzania nieruchomością jako inwestycją: jak zrozumieć cele i oczekiwania właściciela nieruchomości, jak analizować cykle gospodarcze – w tym na rynku nieruchomości, rozumieć wpływ zjawisk makroekonomicznych na rynek nieruchomości;
- jakie są możliwe źródła finansowania na rynku nieruchomości oraz ich wady i zalety;
- wszystkiego o finansowaniu nieruchomości jako inwestycji z kredytu: na podstawie jakich kryteriów i w jaki sposób oceniani są potencjalni kredytobiorcy, jak porównywać różne rodzaje kredytów, jak ocenić ryzyka związane z kredytem i obliczyć zwrot z kredytu (przedstawione zostaną m.in.: wskaźnik kredyt do wartości (LTV), wskaźnik pokrycia obsługi długu (DCR), zasady określania rodzaju dźwigni, zasady analizy zapewnienia progowego);
- jakie są zasady prawidłowej wyceny i określania wartości nieruchomości (podejście kosztowe, podejście rynkowe i podejście dochodowe);
- jakie metody obliczania stóp kapitalizacji stosować w odniesieniu do prognozowanego przychodu, aby prawidłowo określić wartość nieruchomości (m.in. analiza zwrotu z kredytu i zwrotu z kapitału, metoda sumaryczna, model obliczania wartości rezydualnej kapitału inwestora do określania wartości inwestycyjnej); jak zmienia się wartość pieniądza w czasie i w jaki sposób wykorzystać tę wiedzę przy zarządzaniu nieruchomością jako inwestycją;
- wszystkiego o analizie zdyskontowanych środków pieniężnych jako narzędziu wyceny nieruchomości, jak również ważnym narzędziem wykorzystywanym do obliczania zwrotu z inwestycji;
- jak działają i jak stosować różne miary zwrotu z inwestycji (stopa zwrotu ze środków własnych; wzrost wartości; wartość bieżąca netto; wewnętrzna stopa zwrotu; prowadzenie analizy pośredniej);
- jakie są rodzaje najmu i czynszu, jak określić czynsz efektywny oraz jak ustalić kwoty czynszu w oparciu o czynniki ekonomiczne aby zoptymalizować przychód;
- jak zaprojektować alternatywne rozwiązania zarządzania nieruchomością jako inwestycją, jak obliczać dla nich stopy zwrotu, analizować alternatywy przed wdrożeniem strategii, przedstawiać właścicielowi rekomendacje zgodne z jego celami;
- jakie potencjalne konsekwencje podatkowe mogą mieć przepływy środków pieniężnych związane z nieruchomością dla właściciela.

ASM603 Finansowanie i wycena nieruchomości jako inwestycji – Część pierwsza

1. Zagadnienia ekonomiczne inwestycji na rynku nieruchomości

Kluczowe koncepcje

Poza zrozumieniem celów i zamierzeń właściciela, zarządcy nieruchomości muszą w swojej pracy brać pod uwagę wpływ szerokiego wachlarza czynników rynkowych. Typowe cykle gospodarcze i cykle rynku nieruchomości, a także trendy makroekonomiczne mają wpływ na wyniki osiągane przez wszystkie rodzaje nieruchomości.

Cele nauczania

- Omówienie znaczenia zrozumienia celów i zamierzeń właściciela
- Analiza cykli gospodarczych i cykli rynku nieruchomości
- Omówienie wpływu zjawisk makroekonomicznych na rynek nieruchomości

Tematy

- Cele i zamierzenia właściciela
- Cykle gospodarcze i cykle rynku nieruchomości
- Wpływ zjawisk makroekonomicznych na rynek nieruchomości

2. Źródła finansowania

Kluczowe koncepcje

Dzisiejszy rynek oferuje szereg narzędzi służących do finansowania nieruchomości. Zarządcy muszą dobrze poznać cechy każdego z nich i orientować się w kryteriach stosowanych przez kredytodawców do oceny potencjalnych kredytobiorców, dzięki czemu łatwiej im będzie realizować cele i zamierzenia właścicieli nieruchomości.

Cele nauczania

- Omówienie różnych źródeł finansowania rynku nieruchomości
- Omówienie procesu oceny potencjalnych kredytobiorców przez kredytodawców
- Interpretacja elementów składowych wniosku kredytowego
- Omówienie zadań syndyka

Tematy

- Źródła finansowania
- Ocena kredytobiorców przez kredytodawców
- Przygotowanie wniosku kredytowego
- Działalność syndyka

3. Obliczanie zmiennych kredytu

Kluczowe koncepcje

W dzisiejszych czasach zarządcy nieruchomości pełnią często również rolę Menedżerów zarządzających aktywami. Z tego względu bardzo ważne jest posiadanie przez nich stosownej wiedzy na temat rozmaitych typów kredytów dostępnych na rynku. Wiedza ta pozwala

zarządców nieruchomości na wybranie takiego typu finansowania, który przyniesie inwestorom maksymalny zwrot z dokonanej inwestycji.

Cele nauczania

- Ocena różnych rodzajów kredytów
- Obliczanie wysokości rat kredytowych dla poszczególnych typów kredytów
- Określanie efektywnych stóp procentowych

Tematy

- Typy kredytów
- Obliczanie rat kredytowych
- Efektywne stopy procentowe

4. Analiza kredytu

Kluczowe koncepcje

Przed udzieleniem kredytu bank ocenia związane z nim ryzyko przy pomocy różnych wskaźników. Kredytobiorcy wykonując pewne obliczenia mogą określić, czy kredyt da im dźwignię dodatnią czy ujemną. Te wskaźniki i obliczenia pozwalają ocenić ryzyko związane z kredytem i zwrot z kredytu.

Cele nauczania

- Omówienie elementów sprawozdania finansowego pro-forma
- Obliczanie wskaźnika kredyt do wartości (LTV)
- Obliczanie wskaźnika pokrycia obsługi długu (DCR)
- Określanie rodzaju dźwigni
- Przeprowadzenie analizy zapełnienia progowego

Tematy

- Przypomnienie: Sprawozdanie finansowe pro forma
- Wskaźnik kredyt do wartości (LTV%)
- Wskaźnik pokrycia obsługi długu (DCR)
- Dźwignia
- Analiza zapełnienia progowego

5. Wycena nieruchomości

Kluczowe koncepcje

Przeprowadzenie dokładnej wyceny nieruchomości jest jednym z najważniejszych zadań w procesie zarządzania nieruchomością jako inwestycją. Wycena jest sposobem precyzyjnego ustalenia wartości nieruchomości. W procesie wyceny nieruchomości można korzystać z jednej lub z kilku metod jednocześnie.

Cele nauczania

- Opis procesu wyceny i określania wartości nieruchomości
- Analiza podejścia kosztowego w procesie wyceny nieruchomości
- Wyjaśnienie podejścia rynkowego w procesie wyceny nieruchomości
- Zastosowanie podejścia dochodowego w procesie wyceny nieruchomości

Tematy

- Wycena – informacje ogólne
- Podejście kosztowe
- Podejście rynkowe
- Podejście dochodowe

6. Stopy kapitalizacji

Kluczowe koncepcje

Stopy kapitalizacji są często odzwierciedleniem ryzyka dostrzeganego przez inwestorów i analityków. Stopy kapitalizacji zastosowane w odniesieniu do prognozowanego przychodu pozwalają określić wartość nieruchomości. Dlatego właśnie bardzo ważne jest właściwe obliczenie stóp kapitalizacji. Do obliczenia najbardziej odpowiedniej stopy kapitalizacji często wykorzystuje się jednocześnie kilka różnych metod.

Cele nauczania

- Wykorzystanie podejścia porównawczego do obliczenia stopy kapitalizacji
- Prezentacja źródeł danych do ekstrapolacji rynkowych stóp kapitalizacji
- Przeprowadzanie analizy zwrotu z kredytu i zwrotu z kapitału
- Wykorzystanie metody sumarycznej do obliczania stopy kapitalizacji
- Wykorzystanie modelu obliczania wartości rezydualnej kapitału inwestora do określania wartości inwestycyjnej

Tematy

- Podejścia porównawcze
- Ekstrapolacja wyników badań
- Analiza zwrotu z kredytu i zwrotu z kapitału
- Metoda sumaryczna
- Model obliczania wartości rezydualnej kapitału inwestora

Czas trwania: 2 dni