



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.

ASM604 Finansowanie i wycena nieruchomości jako inwestycji – Część druga

1. Wartość pieniądza w czasie

Kluczowe koncepcje

Wartość pieniądza w czasie odgrywa istotną rolę w ocenie długoterminowej sytuacji finansowej. Zrozumienie tej koncepcji pomaga zarządcom nieruchomości pomagać właścicielom tych nieruchomości podejmować lepsze decyzje biznesowe związane z kredytowaniem, remontami oraz inwestowaniem.

Cele nauczania

- Omówienie jakie znaczenie ma zrozumienie celów właściciela
- Zrozumienie koncepcji i elementów składowych teorii zmienności wartości pieniądza w czasie
- Graficzne przedstawienie TVM przy pomocy tabelki T i osi czasowych
- Zastosowanie zasad TVM

Tematy

- Omówienie celów właściciela
- Wartość pieniądza w czasie (TVM)
- Tabelki T i osie czasowe
- Obliczenia TVM

2. Zdyskontowane przepływy środków pieniężnych a wycena

Kluczowe koncepcje

Zdyskontowane przepływy środków pieniężnych mogą służyć do określenia wartości nieruchomości, zarówno z perspektywy rynku, jak i inwestora. Analiza zdyskontowanych przepływów w kontekście wyceny jest często preferowana w stosunku do kapitalizacji, ponieważ pozwala na uwzględnienie wieloletnich przepływów i dzięki temu daje bardziej miarodajny obraz wartości nieruchomości.

Cele nauczania

- Porównanie analizy zdyskontowanych przepływów środków pieniężnych (DCF) i kapitalizacji
- Obliczanie wartości rynkowej przy pomocy DCF
- Obliczanie wartości inwestycyjnej przy pomocy DCF

Tematy

- Analiza zdyskontowanych przepływów środków pieniężnych (DCF) a kapitalizacja
- Obliczanie wartości rynkowej
- Obliczanie wartości inwestycyjnej

3. Zdyskontowane przepływy środków pieniężnych a zwrot z inwestycji

Kluczowe koncepcje

Do porównania i wyceny inwestycji w nieruchomości służą cztery miary zwrotu z inwestycji. W przypadku dwóch z nich – wartości bieżącej netto (NPV) oraz wewnętrznej stopy zwrotu (IRR), analiza zdyskontowanych przepływów gotówkowych wykorzystywana jest do obliczenia wartości pieniądza w czasie.

Cele nauczania

- Porównanie czterech miar zwrotu z inwestycji
- Obliczanie stopy zwrotu ze środków własnych
- Obliczanie wzrostu wartości
- Obliczanie wartości bieżącej netto
- Obliczanie wewnętrznej stopy zwrotu
- Omówienie rozwiązań technicznych stosowanych w analizie inwestycji

Tematy

- Pomiar zwrotu z inwestycji
- Stopa zwrotu ze środków własnych (\$/\$%)
- Wzrost wartości
- Wartość bieżąca netto (NPV)
- Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR)
- Zastosowania nowoczesnych technologii w analizie inwestycji

4. Analiza pośrednia

Kluczowe koncepcje

Analizę pośrednią prowadzimy wtedy, gdy inwestor chce zbadać zwrot z inwestycji w okresie nie rozpoczynającym się w momencie zakupu nieruchomości. Aby obliczyć w analizie pośredniej wartość bieżącą netto (NPV) i wewnętrzną stopę zwrotu (IRR), potrzebujemy określić wartość bieżącą środków własnych inwestora znajdujących się w nieruchomości.

Cele nauczania

- Omówienie powodów, dla których wykonujemy analizę pośrednią
- Wykonanie obliczeń analizy pośredniej

Tematy

- Wprowadzenie do analizy pośredniej
- Wykonanie analizy pośredniej

5. Zdyskontowane przepływy gotówkowe a najem

Kluczowe koncepcje

Przychody z najmu stanowią kluczowy czynnik kształtujący wartość nieruchomości. Rozróżniamy wiele klasyfikacji najmu oraz rozmaite typy przychodów z najmu. Umiejętność dokonania analizy finansowej wszystkich czynników ekonomicznych wpływających na najem, takich jak upusty i rabaty, wykup lub najem alternatywny to umiejętność, którą powinien posiadać profesjonalny zarządca nieruchomości. Prawidłowa analiza wpływu upustów i rabatów w czynszu oraz przepływów pieniężnych wymaga dobrej znajomości teorii

zmienności wartość pieniądza w czasie (TVM) oraz zdyskontowanych przepływów środków pieniężnych (DCF).

Cele nauczania

- Klasyfikacja rodzajów najmu i kategorii czynszu
- Dyskontowanie zmiennych ekonomicznych najmu w celu określenia czynszu efektywnego
- Obliczanie kosztu wykupu najmu przy założonej stopie zwrotu
- Analiza przychodów w celu porównania różnych najmów

Tematy

- Rodzaje najmu i kategorie czynszów
- Upusty i rabaty oraz czynsz efektywny
- Wykup najmu
- Porównanie najmów

Czas trwania: 2 dni