

CI 101 – Analiza Finansowa Komercyjnych Nieruchomości Inwestycyjnych

Nieruchomości komercyjne to złożone inwestycje i mogą albo przynieść prognozowane zyski albo doprowadzić do nieprzewidywalnych strat. Przepływ strumieni pieniężnych, warunki finansowania, podatki i mnóstwo innych czynników ma istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez nieruchomość komercyjną. Na kursie CI 101 dokładnie zrozumiesz jak posługiwać się narzędziami analizy finansowej, poznasz koncepcje i obliczenia, które pomogą Ci podejmować właściwe decyzje dotyczące nieruchomości. Kurs rozpoczyna się od omówienia podstaw inwestycji finansowych, a w dalszej kolejności porusza zagadnienia, które mają wpływ na inwestycje w nieruchomości: model przepływu środków pieniężnych dla nieruchomości, koncepcja wartości pieniądza w czasie, programy finansowe, warunki kredytowania (zmiennie), metody wyceny, pomiar wartości inwestycji i osiągniętych przez nią wyników oraz kwestie podatkowe.

ZARYS TEMATYKI KURSU

- **Powtórzenie podstawowych wiadomości o inwestowaniu**

Charakterystyka inwestora i inwestycji
Podejmowanie decyzji inwestycyjnych w oparciu o preferencje inwestora

- **Zastosowanie modelu przepływu środków pieniężnych i zasady zmienności wartości pieniądza w czasie**

Komponenty modelu przepływu środków pieniężnych z nieruchomości
Obliczanie dochodu operacyjnego (NOI) w oparciu o dane źródłowe
Określanie wpływu zmienności wartości pieniądza w czasie na wyniki osiągnięte przez inwestycję

- **Podejmowanie decyzji o zaciągnięciu kredytu**

Określenie dostępnych źródeł finansowania
Parametry kredytów hipotecznych na nieruchomości komercyjne
Proces oceny wniosku kredytowego przez kredytodawcę

- **Znaczenie określenia wartości nieruchomości**

Rozróżnienie pomiędzy ceną nieruchomości, jej wartością i kosztem
Podejścia stosowane przez rzeczoznawców przy określaniu wartości
Kryteria stosowane przez kredytodawców przy ocenie wniosku kredytowego

- **Określanie wartości inwestycji i pomiar wyników osiągniętych przez inwestycję**

Określanie wartości inwestycji poprzez porównanie transakcji sprzedaży
Różne metody określania wyników osiągniętych przez inwestycję, łącznie z modelem przepływu środków pieniężnych
Obliczanie wartości bieżącej netto jako miary wyników osiągniętych przez inwestycję
Różnica pomiędzy stopą dyskontową a stopą kapitalizacji

- **Wpływ opodatkowania na inwestycję**

CI 102 – Analiza Rynkowa Komercyjnych Nieruchomości Inwestycyjnych

Kupić? Sprzedać? Nie sprzedawać? Wynająć? Są to pytania przed którymi stają profesjonaliści rynku nieruchomości doradzający swoim klientom, tak w zakresie krótkoterminowych decyzji, jak i długofalowych prognoz inwestycyjnych. Na kursie CI 102 poznasz proces analizy dostępnych danych, dzięki któremu można właściwie ocenić aktualną sytuację rynkową i przewidzieć zachowania rynku w przyszłości. W czasie całego kursu korzystamy z istotnej z punktu widzenia analizy rynku nieruchomościowego koncepcji "miasta jako systemu". Dowiesz się, jak parametry podaży i popytu wpływają na analizę rynku oraz zrozumiesz pojęcia i mechanizmy przydatności działki, dynamiki rynku i ceny rynkowej. Wykonywane w trakcie kursu studia przypadku umożliwiają pogłębienie umiejętności analizy rynku w odniesieniu do czterech podstawowych rodzajów nieruchomości.

ZARYS TEMATYKI KURSU

- **Teoria i praktyka modelu analizy rynkowej**

Rozróżnienie pomiędzy wykonalnością rynkową a analizą rynkową
Przeprowadzenie analizy lokalizacji i przydatności działki
Analiza wykonalności finansowej
Podjęcie decyzji o rozpoczęciu inwestycji, nie rozpoczynaniu inwestycji lub rozpoczęciu inwestycji z modyfikacjami w oparciu o informacje zebrane na kolejnych etapach analizy rynkowej

- **Proces pozyskiwania i wykorzystania danych rynkowych**

Zbieranie danych przez internet
Pozyskiwanie danych przy pomocy specjalistycznego oprogramowania i systemów informacji geograficznej (GIS)
Interpretacja danych przy pomocy statystyk i innych źródeł informacji – przy wykorzystaniu komputerów przenośnych
Prowadzenie testów wykonalności przy pomocy programów kalkulacyjnych zaprojektowanych przez Instytut CCIM specjalnie do tego celu
Stosowanie technik z kursu CI 101 do podejmowania decyzji przy pomocy programów komputerowych CCIM
Rozwiązywanie studiów przypadku przy pomocy narzędzi znajdujących się na płycie CD dołączonej do materiałów kursowych

- **Praktyczne zastosowanie danych o podaży i popycie**

Ocena i prognozowanie sytuacji gospodarczej i wzrostu liczby ludności
Wpływ dynamiki rynku na podaż i popyt
Określanie przewagi ekonomicznej regionu
Prognozowanie i interpretacja tendencji rynkowych
Podstawy teorii centralnego miejsca
Cechy charakterystyczne nieruchomości wielorodzinnych, biurowych, przemysłowych i handlowych Określenie kategorii deagregacji, połączeń krytycznych i parametrów popytu dla każdego rodzaju nieruchomości
Wpływ wieku, dochodu i innych parametrów demograficznych na popyt na mieszkania
Analiza luki zagregowanej dla nieruchomości przemysłowych i biurowych
Wyznaczanie obszaru handlowego nieruchomości przy pomocy kilku różnych modeli

CI 103 – Analiza Decyzji Użytkowników Komercyjnych Nieruchomości Inwestycyjnych

Na każdym rynku u podstaw procesu określania stawek czynszu w nieruchomościach komercyjnych leży kamień węgielny, którym jest zasada równowagi podaży i popytu. Zasada ta jest centralną koncepcją w kursie CI 103, który zajmuje się wszystkimi aspektami kosztów i korzyści związanych z najmem powierzchni komercyjnych, widzianymi z perspektywy najemcy. Kurs omawia terminologię związaną z przygotowaniem najmu oraz taktykę negocjacyjną. Słuchacze poznają także strategię potrzebną przy doradzaniu klientowi na temat kluczowej decyzji czy nieruchomość posiadać na własność czy raczej wynajmować, a jeżeli posiadać to kupić budynek czy wybudować go, a także strategię alternatywną wobec konwencjonalnego najmu.

ZARYS TEMATYKI KURSU

- **Podjęcie decyzji dotyczących przyszłych korzyści i kosztów**

Powtórzenie podstawowych koncepcji wyceny
Dogłębne zrozumienie w jaki sposób terminy występowania przepływów z działalności operacyjnej wpływają na wartość inwestycji i na stopę zwrotu
Rozszerzone techniki analizy wartości pieniądza w czasie oraz zależność pomiędzy ryzykiem a zwrotem

- **Zarządzanie transakcją i proces podejmowania decyzji przez użytkownika**

Czynniki motywacyjne w przypadku inwestorów i użytkowników powierzchni
Różnice pomiędzy różnymi rodzajami rynków nieruchomości
Rola menedżera transakcji w procesie zarządzania transakcją
Zastosowanie zasad zarządzania transakcją przez pośredników reprezentujących inwestorów i użytkowników

- **Terminologia najmu**

Podstawowa terminologia najmu obejmująca takie pojęcia jak powierzchnia brutto, użytkowa i najmu, czynsz procentowy, utrzymanie powierzchni wspólnej, przepisy określające indeksację płatności
Terminologia kosztów w umowach najmu

- **Techniki analizy porównawczej najmów**

Obliczenie kosztów wynajmowania w porównaniu z kosztami posiadania na własność
Analiza korzyści z zakupu nieruchomości w porównaniu z korzyściami z jej wybudowania
Określenie kosztów podnajęcia i wykupu najmu
Alternatywne decyzje użytkownika, takie jak dzierżawa gruntu, najem z udziałem kapitałowym w nieruchomości, sprzedaż i wynajem od kupującego

- **Określenie wartości najmu**

Określanie wartości najmu i podnajmu w sytuacji zmieniających się czynszów rynkowych
Podjęcie decyzji o wykupie najmu
Ryzyka związane z podnajmem

CI 104 – Analiza Inwestycyjna Nieruchomości Komercyjnych

Zakup nieruchomości w celach inwestycyjnych bywa jedną ze stanowiących największe wyzwanie decyzji, przed którymi stają wielkie firmy, inwestorzy instytucjonalni, małe spółki i osoby fizyczne. Czynniki finansowe i regulacyjne, począwszy od znalezienia nieruchomości odpowiadającej celom inwestycyjnym potencjalnego właściciela, poprzez opcje finansowania, aż do zagadnień podatkowych, mają znaczący wpływ na przyszłą rentowność inwestycji. Kurs CI 104 przekazuje słuchaczom wiedzę potrzebną do podejmowania właściwych decyzji w sprawie wszystkich krytycznych aspektów nabycia i posiadania komercyjnej nieruchomości inwestycyjnej. Omawia on nowoczesne koncepcje inwestycyjne, takie jak spodziewana wartość w oparciu o podejście probabilistyczne, zamiana nieruchomości, akumulacja kapitału jako metoda oceny alternatywnych inwestycji nieruchomościowych oraz podział dochodu – technika wyceny każdego przepływu środków pieniężnych poprzez związane z nim ryzyko. Kurs dokładnie omawia wszystkie rodzaje nieruchomości – wielorodzinne, biurowe, handlowe i przemysłowe.

ZARYS TEMATYKI KURSU

- **Powtórzenie analizy finansowej**

Powtórzenie obliczeń związanych ze zmiennością wartości pieniądza w czasie, analizy przed i po opodatkowaniu oraz wskaźników finansowych i rentowności

- **Inwestycja jako proces**

Określenie strategii inwestycyjnej klienta
Analiza nieruchomości dostępnych na rynku w celu wybrania optymalnej inwestycji dla klienta
Omówienie efektywnych metod przedstawienia rekomendacji klientowi

- **Analiza wpływu kredytowania inwestycji i ryzyka**

Tradycyjne i nowo pojawiające się źródła finansowania
Określenie kryteriów stosowanych przez kredytodawcę przy podejmowaniu decyzji o finansowaniu inwestycji
Proces finansowania z perspektywy kredytobiorcy
Analiza różnych sposobów zaangażowania kapitału własnego

- **Różne strategie zbycia nieruchomości**

Wybór najlepszej strategii zbycia nieruchomości
Analiza refinansowania, zamiany i innych inwestycji alternatywnych