
VALUTAZIONE ECONOMICA DEI BENI E DELLE OPERAZIONI IMMOBILIARI

8 – 23 febbraio e 14 – 23 marzo 2017, ore 14.30 – 18.30

presso Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia - 16 CFP

Corso

SDA Bocconi
School of Management

PRESENTAZIONE DEL CORSO

Il corso è finalizzato alla valutazione dei beni e delle operazioni immobiliari con un approccio economico finanziario. Dopo una parte iniziale di inquadramento in cui si spiegano le logiche e il funzionamento economico del mercato immobiliare nella prospettiva degli investitori, si procede con l'analisi delle tecniche di valutazione partendo dai criteri economico-finanziari e dalla costruzione dei flussi di cassa. Il programma si concentra inizialmente sulla convenienza economica di un investimento immobiliare, per terminare con i criteri per la stima del valore di mercato degli immobili.

Per consolidare quanto appreso sarà utilizzato un caso di studio in cui i partecipanti, all'interno di un team di lavoro, dovranno analizzare un'operazione e costruire il modello di supporto tramite l'ausilio di Excel.

L'obiettivo è creare e consolidare competenze economico-finanziarie e operative per analizzare operazioni immobiliari di ogni genere. Al termine del corso il partecipante sarà in grado di valutare la convenienza economica di un investimento immobiliare e stimare il valore di mercato dei beni.

Saranno trattati i seguenti temi:

- ✓ Il funzionamento economico del mercato immobiliare
- ✓ Inquadramento delle metodologie valutative
- ✓ Metodo comparativo
- ✓ Metodologie economiche finanziarie
- ✓ La costruzione dei flussi di cassa
- ✓ Il valore finanziario del tempo e il tasso di attualizzazione
- ✓ I criteri di valutazione delle operazioni immobiliari
- ✓ La valutazione dei beni esistenti
- ✓ La valutazione delle operazioni di sviluppo
- ✓ Esempi, esercitazioni e casi di studio
- ✓ I principali errori nelle valutazioni

La partecipazione al corso è a pagamento.

Costi d'iscrizione per i 4 incontri del corso: 600,00 € + IVA (= 732 € IVATO) - Quota agevolata grazie al contributo dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia.

SEGUE PROGRAMMA DETTAGLIATO DEL CORSO

Registrazione per gli ingegneri:

Riconosciuti 16 CFP (categoria "corso") **per la partecipazione al corso nella sua interezza (richiesta la presenza minima al 90%)**. Per iscrizioni tramite il "[PORTALE FORMAZIONE PROFESSIONALE CONTINUA](#)" reperibile nel sito www.ordineingegneri.bs.it -> area "[FORMAZIONE](#)".

1° INCONTRO: Mercoledì 8 febbraio 2017 – Dalle 14:30 alle 18:30

Ore 14.00 Registrazione dei partecipanti

Ore 14.30 Inizio Lavori

PROGRAMMA DELL'INCONTRO:

Prima sessione

Il funzionamento economico del mercato immobiliare

- Caratteristiche economiche dei beni immobili
- Un modello di analisi economica del mercato immobiliare: relazione tra mercato dello spazio e mercato dei capitali

Introduzione alla valutazione di mercato e degli investimenti

Seconda sessione

I criteri di valutazione degli investimenti

- Il valore finanziario del tempo
- Valore attuale netto
- Tasso interno di rendimento
- Altri indicatori economico-finanziari

Ore 18.30 Fine Lavori

DOCENTE: Prof. Giacomo Morri

Senior Professor di Finanza Aziendale e Immobiliare presso SDA Bocconi School of Management, professore a contratto di Real Estate Finance presso l'Università Bocconi e docente di Finanza Aziendale al Master in Economia del Turismo nello stesso ateneo. In SDA Bocconi è responsabile del Percorso Real Estate Manager per executive ed è stato direttore del Master in Real Estate. Dopo la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi ha conseguito il Dottorato di Ricerca in Finanza Aziendale presso l'Università degli Studi di Trieste ed ha svolto attività di ricerca presso il Department of Real Estate della University of Reading (UK). Nel 2013 è stato Visiting Researcher presso la Cass Business School, City University London. È consulente e consigliere per società immobiliari e SGR immobiliari, è membro in comitati consultivi di fondi immobiliari riservati.

2° INCONTRO: Giovedì 23 febbraio 2017 – Dalle 14:30 alle 18:30

Ore 14.15 Registrazione dei partecipanti

Ore 14.30 Inizio Lavori

PROGRAMMA DELL'INCONTRO:

Prima sessione

Valutazione di convenienza economica

- Le caratteristiche dei flussi di cassa
- La costruzione dei flussi di cassa di progetto (*unlevered cash flow*)

Il costo del capitale e i tassi nel settore immobiliare

- Il costo del debito e del capitale proprio
- La struttura finanziaria e il WACC
- Il tasso di capitalizzazione

Seconda sessione

Introduzione all'utilizzo di Excel per i modelli finanziari

Esempi di valutazione della convenienza economica (esercitazione svolta dal docente):

- Valutazione di Valutazione di un'operazione immobiliare

Ore 18.30 Fine Lavori

DOCENTE: Prof. Giacomo Morri

3° INCONTRO: Martedì 14 marzo 2017 - Dalle 14:30 alle 18:30

Ore 14.15 Registrazione dei partecipanti

Ore 14.30 Inizio Lavori

PROGRAMMA DELL'INCONTRO:

Prima sessione

Preparazione e risoluzione al caso di studio "Palazzo San Clemente"

- Revisione della teoria e Q&A
- Presentazione del caso di studio a cura del Docente
- Risoluzione in gruppo del caso di studio con il supporto del Docente

Seconda sessione

Preparazione e risoluzione al caso di studio "Palazzo San Clemente" - segue

- Risoluzione in gruppo del caso di studio con il supporto del Docente
- Discussione plenaria della soluzione a cura del Docente

Ore 18.30 Fine Lavori

DOCENTE: Prof. Giacomo Morri

4° INCONTRO: Giovedì 23 marzo 2017 – Dalle 14:30 alle 18:30

Ore 14.15 Registrazione dei partecipanti

Ore 14.30 Inizio Lavori

PROGRAMMA DELL'INCONTRO:

Prima sessione

Dalla valutazione di investimento alla stima di valore di mercato di beni immobili:

- metodologia della comparazione diretta
- metodologia del costo
- metodologia economico-finanziaria

Seconda sessione

Applicazioni delle metodologie alternative al criterio finanziario

La valutazione di un immobile a reddito con la metodologia economica

- Discussione di casi reali in aula
- I principali errori nelle valutazioni

Ore 18.30 Fine Lavori

DOCENTE: Prof. Federico Chiavazza

SDA Professor di Amministrazione, Controllo, Finanza Aziendale e Immobiliare, coordinatore dei corsi di Development & Asset Management Immobiliare e di Corporate Real Estate Management e docente del corso di Finanza Aziendale presso l'Executive MBA serale. Dopo la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi ed un periodo di attività professionale e accademica presso la Sda Bocconi School of Management ha conseguito il Master of Science in Real Estate presso la New York University.

Al Master in Real Estate è seguito un periodo di attività negli Stati Uniti nell'investment management team di Forest City Ratner, dove ha potuto approfondire la conoscenza di progetti di sviluppo immobiliare complessi come Atlantic Yards, il New York Times Building e Ridge Hill.

Attualmente affianca all'attività accademica presso SDA Bocconi l'impegno professionale attraverso il ruolo di Equity Partner e Direttore Generale presso la società di consulenza Avalon, primario advisor di alcune fra le principali realtà del settore immobiliare nazionale. Federico è membro RICS e vanta più di quindici anni di esperienza spesi nel settore accademico, della consulenza e dell'advisory al settore immobiliare.
