

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

COME STIMARE IL VALORE DI MERCATO
DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI

2020 • 2021

ONLINE
PROGRAM 



Il valore degli immobili commerciali, come per ogni attività per investimento, dipende dai loro flussi di cassa futuri e dal rischio a essi associato.

Conoscere il valore è fondamentale in ogni decisione di investimento.

**GIACOMO MORRI**

Direttore del Programma e Associate Professor of Practice of Corporate Finance & Real Estate, SDA Bocconi School of Management

**PAOLO BENEDETTO**

SDA Fellow of Corporate Finance & Real Estate, SDA Bocconi School of Management

PRESENTAZIONE

Il Corso verte sulla Valutazione Immobiliare, soffermandosi in particolare sulla stima del Valore di Mercato di Immobili Commerciali (intendendo tutte le tipologie immobiliari diverse dal Residenziale).

Innanzitutto vengono descritte le caratteristiche economiche degli Immobili nonché i principali fattori di rischio che caratterizzano gli Immobili e le operazioni immobiliari. Successivamente ci si concentra sull'importanza della Valutazione Immobiliare, sulla definizione del quesito estimativo, sulle componenti del rapporto di valutazione, nonché sulle principali caratteristiche dell'analisi di mercato. Quindi vengono presentate le principali metodologie valutative, secondo una classificazione che si fonda sulla comprensione delle caratteristiche economiche degli stessi Immobili.

La Metodologia della Comparazione Fisica e i suoi principali criteri applicativi – il Criterio Sintetico Comparativo, il Criterio dei Prezzi Edonici e i Moltiplicatori – e la Metodologia del Costo di Ricostruzione, vengono brevemente presentate, anche mediante esempi, con una descrizione dei principali vantaggi e limiti nell'utilizzo delle stesse.

Ampio spazio viene invece dedicato alla Metodologia della Comparazione Economico-Finanziaria e ai suoi principali criteri applicativi – il Criterio Reddittuale e il Criterio Finanziario, nonché al Procedimento di Trasformazione per la stima del valore dei Suoli e degli Immobili da riqualificare.

Viene anche approfondito il tema dei tassi immobiliari – Tasso di Capitalizzazione e Tasso di Attualizzazione, che spesso rappresenta uno dei punti deboli delle valutazioni immobiliari, con un focus sugli elementi per la quantificazione del rischio nel modello economico-finanziario.

Infine vengono presentati alcuni casi studio di valutazione di Immobili Commerciali per consentire una migliore comprensione delle principali criticità nell'applicazione degli stessi.

ENTRA NEL MONDO DEGLI ONLINE PROGRAM ON DEMAND DI SDA BOCCONI

Vivrai un'esperienza formativa ad alto impatto completamente nuova.

Ascolterai docenti, ti eserciterai attraverso test e questionari e verificherai la tua formazione attraverso un test finale.

E sarà sempre tutto rigorosamente online, ma sarai sempre tu a gestire il tuo programma e il tuo apprendimento: in qualsiasi momento, da qualsiasi posto, con l'intensità che scegli e da qualsiasi device (pc, portatile, tablet o smart phone).

Guarda questo video per vedere come sarà la tua prossima esperienza formativa online con SDA Bocconi.



La nuova offerta di programmi Online on demand di SDA Bocconi, fruibile da qualsiasi device, si adatta ai tuoi impegni, alla tua agenda e alle tue specifiche esigenze.

Personal Branding è un viaggio imperniato ed essenziale alla ricerca di un nuovo modo di rappresentarsi. Un percorso che coinvolge gli aspetti personali e professionali. Un percorso che ti porta a scoprire i tuoi punti di forza e a valorizzarli, a come un "brand", una marca capace di veicolare contenuti, messaggi e valori. Un percorso che ti porta a scoprire i tuoi punti di forza e a valorizzarli, a come un "brand", una marca capace di veicolare contenuti, messaggi e valori.



ACQUISTABILE
SOLO ONLINE.



CERTIFICATO
SDA BOCCONI

LA STRUTTURA DEL PROGRAMMA

Il corso “Valutazione Immobiliare” Online Program può essere seguito quando vuoi e in qualsiasi modo. Tuttavia, per massimizzare l’apprendimento, ti consigliamo di distribuire l’impegno didattico nell’arco di 8 settimane con un investimento medio di circa 3 ore per settimana.

Ogni settimana sarà costituita da unità didattiche diverse per contenuti, applicazioni e strumenti.

A CHI È RIVOLTO

Il corso si rivolge a coloro che vogliono apprendere come stimare il Valore di Mercato degli Immobili Commerciali, in particolare a valutatori immobiliari, periti, analisti, investitori e consulenti.



**ACQUISTABILE
SOLO ONLINE**



**CERTIFICATO
SDA BOCCONI**



**3 ore
IMPEGNO
SETTIMANALE**



**8 settimane
DURATA
DEL CORSO**



**4 mesi
DURATA
ACCESSO**



WEEK 1

Gli Immobili sono spesso osservati in una prospettiva fisica, con enfasi sulle loro caratteristiche tecniche, come la dimensione e la qualità, elementi certamente importanti, ma non sufficienti ai fini valutativi. È infatti necessario osservarli anche in una prospettiva economica, focalizzandosi sulle principali caratteristiche economiche che ne determinano la domanda e, conseguentemente, il valore.

OBIETTIVI FORMATIVI

Nelle prossime lezioni analizzeremo nel dettaglio le cinque principali caratteristiche economiche degli Immobili:

- Edificio e suolo
- Uso dello Spazio e Bene di Investimento
- Proprietari e Utilizzatori
- Prospettiva aziendale
- Localizzazione

WEEK 2

Le valutazioni immobiliari necessitano dell'individuazione di un parametro di rendimento minimo atteso per gli Investitori che, in estrema sintesi, dipende dal rischio associato al bene oggetto di analisi.

Il mercato immobiliare è caratterizzato da cicli relativamente lunghi, con periodi di riduzione dei prezzi cui seguono periodi di rialzi. Le fasi di rialzo dei valori, che durano anche diversi anni, possono portare alcuni Investitori a sottostimare il rischio di un investimento immobiliare. È quindi opportuno descrivere le principali tipologie di rischio immobiliare per poter misurare, o meglio stimare, il rischio dell'investimento immobiliare.

OBIETTIVI FORMATIVI

Nelle prossime lezioni vedremo quali sono gli elementi di rischio comuni sempre presenti in ogni tipologia di bene, per poi focalizzarci su quelli più tipici in ognuna delle due fasi di vita:

- Lo sviluppo
- l'Immobile Esistente
- identificare

Analizzati correttamente, questi elementi permettono al valutatore di formarsi un'opinione sul livello di rischio complessivo dell'Immobile oggetto di stima.

WEEK

I Beni Immobiliari rappresentano un'ampia porzione della ricchezza complessiva, sono un mezzo di produzione e di consumo, nonché un Bene di Investimento.

Per il normale svolgimento di queste attività è fondamentale conoscere il loro valore, anche in momenti in cui non sono oggetto di scambio. Il punto di arrivo dell'attività di valutazione è proprio la stima del valore di un bene.

Valutare un bene significa, infatti, esprimerne il valore mediante una quantità di moneta.

OBIETTIVI FORMATIVI

Nelle prossime lezioni vedremo:

- Perché la scelta della definizione stessa di valore assume primaria importanza
- Che cosa si intende per quesito estimativo e quali sono gli elementi che lo compongono
- Le principali basi di valore approfondendo la definizione di valore di mercato
- Il tema dell'analisi di mercato, che rappresenta le fondamenta su cui si basa ciascuna Valutazione Immobiliare
- Com'è composto e come si redige un rapporto valutativo

WEEK 4

La scelta della metodologia valutativa è fondamentale per la corretta stima del Valore di Mercato.

È necessario infatti scegliere quella che, alla luce delle caratteristiche dello specifico Immobile da valutare, consenta di estrarre dal mercato i dati più affidabili. Come scegliere?

OBIETTIVI FORMATIVI

Nelle prossime lezioni vedremo:

- Come l'analisi delle caratteristiche economiche di ciascun Immobile e la relativa classificazione costituiscano il punto di partenza per la scelta della metodologia più idonea
- La classificazione delle metodologie valutative secondo il classico schema comunemente utilizzato nella prassi e secondo una nuova classificazione, in funzione delle caratteristiche economiche dei beni
- Due esempi: uno di applicazione della Metodologia del Costo di Ricostruzione e uno di applicazione della Metodologia della Comparazione Fisica con il Criterio Sintetico Comparativo



WEEK **5**

Argomento di questa settimana è la Metodologia della Comparazione Economico-Finanziaria.

OBIETTIVI FORMATIVI

Nelle prossime lezioni descriveremo i suoi due principali criteri applicativi:

- Criterio reddituale
- Criterio finanziario

Sulla base degli stessi, tratteremo anche il Procedimento di Trasformazione, con cui si stima il valore dei Suoli e, più in generale, di tutti gli Immobili giunti a fine ciclo di vita o che necessitano di importanti interventi di riqualificazione. In particolare, inizieremo focalizzandoci sui principi base comuni a entrambi i criteri e, successivamente, ne analizzeremo le differenze applicative, per poi procedere con la descrizione del Criterio Reddituale.



WEEK 6

In questa settimana affronteremo il Criterio Finanziario, basato sull'attualizzazione dei Flussi di Cassa futuri, che è universalmente utilizzato per stimare il valore di beni per investimento come per esempio titoli mobiliari, piuttosto che aziende o altri attivi. In estrema sintesi, il valore di qualunque attivo dipende dai benefici economici che è in grado di generare e dal rischio a essi associato.

OBIETTIVI FORMATIVI

Nelle prossime lezioni vedremo:

- Come scegliere l'orizzonte temporale all'interno del quale collocare la valutazione dell'Immagine oggetto di analisi
- Come definire la frequenza di calcolo e procedere alla stima del singolo Flusso
- Il processo di attualizzazione dei benefici economici e di stima del Valore di Mercato



WEEK 7

In questa settimana affronteremo il Criterio Finanziario, basato sull'attualizzazione dei Flussi di Cassa futuri, che è universalmente utilizzato per stimare il valore di beni per investimento come per esempio titoli mobiliari, piuttosto che aziende o altri attivi. In estrema sintesi, il valore di qualunque attivo dipende dai benefici economici che è in grado di generare e dal rischio a essi associato.

OBIETTIVI FORMATIVI

Nelle prossime lezioni vedremo:

- Nel Criterio Reddittuale, dove la grandezza economica di riferimento è rappresentata dal Reddito, la formula richiede l'utilizzo di un Tasso di Capitalizzazione, cioè di una grandezza che idealmente proietta nel futuro il Reddito Corrente, determinando il valore del bene;
- Diversamente, nel Criterio Finanziario, dove la grandezza economica di riferimento è rappresentata dal Flusso di Cassa, la formula richiede l'utilizzo di un Tasso di Attualizzazione, cioè di una grandezza che idealmente riporta al presente i Flussi futuri.

Entrambi i tassi sono infatti espressione di una misura di rendimento atteso, funzione del rischio implicito nell'Immobilabile o, più correttamente, dei fattori di rischio associati ai Redditi o ai Flussi di Cassa attesi. La modalità di determinazione dei tassi rimane tuttavia uno degli elementi più critici nell'applicazione della Metodologia Economico-Finanziaria e spesso fonte di errori o di stime non sufficientemente supportate da evidenze empiriche.



WEEK 8

Quest'ultima parte del Corso è dedicata alla presentazione di alcuni casi studio applicativi delle metodologie valutative degli Immobili, in modo tale da mostrare in che modo possano essere concretamente utilizzate. Nel dettaglio, si riportano tre esempi di applicazione della Metodologia Economico-Finanziaria con un caso di valutazione di un Immobile a destinazione terziaria, di una struttura ricettiva e, infine, tramite l'applicazione del Procedimento di Trasformazione, di un'Operazione di Sviluppo residenziale.

OBIETTIVI FORMATIVI

In questa settimana analizzeremo nello specifico 3 esempi di applicazione della Metodologia Economico-Finanziaria

- Un caso di valutazione di immobile a destinazione terziaria
- Un caso di valutazione di una struttura ricettiva
- Un caso di valutazione di un'operazione di sviluppo residenziale

IGNED FOR YOUR WORLD

Bocconi
MANAGEMENT

INFORMAZIONI

SEDE

I corsi online possono essere seguiti con tutti i device digitali (computer, tablet, smartphone) e in qualsiasi momento.

ISCRIZIONI

La procedura di iscrizione è totalmente online su

sdabocconi.it/it/

formazione-online-on-demand

ATTESTATO

Ogni corso prevede una verifica finale delle competenze acquisite al superamento della quale verrà rilasciata un'apposita certificazione.

QUOTA DI ISCRIZIONE

La quota d'iscrizione al programma è di € 400 + IVA.

È possibile pagare con Carta di Credito (Visa-Mastercard) e PayPal.

Gli Alumni Bocconi hanno diritto a una riduzione del 10% sulla quota di iscrizione.

LE DONNE FANNO BENE AL BUSINESS

Ed è per questo che SDA Bocconi vuole incentivare la loro formazione manageriale.

Per incrementare la formazione manageriale delle donne e quindi contribuire al loro sviluppo professionale, SDA Bocconi School of Management offre loro un'agevolazione pari al 20% sulla quota di partecipazione a tutti i programmi di Formazione Manageriale, inclusi quelli Online On Demand, fino all'8 marzo 2021.

La presente promozione non è cumulabile con altri sconti.

www.sdabocconi.it/donne

PER MAGGIORI INFORMAZIONI:

Tel. +39 02 5836.6605

e.sda@sdabocconi.it

Le informazioni riportate potrebbero subire variazioni. Si consiglia di consultare il sito.



SDA BOCCONI SCHOOL OF MANAGEMENT

SDA Bocconi School of Management è leader nella formazione manageriale da oltre 40 anni. La sua mission è quella di contribuire alla crescita delle persone, delle aziende e delle istituzioni promuovendo la cultura manageriale, le conoscenze e le capacità di innovazione. A questo concorrono programmi MBA, Master Executive e Specialistici, Programmi Executive e Progetti Formativi su Misura, Ricerca applicata, Osservatori e Centri di Eccellenza settoriali - un'offerta formativa rivolta a professionisti di tutto il mondo e di tutti i settori economici. SDA Bocconi è tra le prime Business School in Europa e tra le poche ad aver ottenuto il triplo accreditamento - EQUIS, AMBA e AACSB - che la pone nell'élite delle Business School mondiali. Scegliere SDA Bocconi a Milano vuol dire scegliere un contesto stimolante nella capitale imprenditoriale, industriale e finanziaria d'Italia, una porta d'accesso all'Europa, un mondo di contatti e di opportunità. Inoltre Milano significa anche cultura, moda, design, gusto e arte del vivere. SDA Bocconi ha inoltre lanciato un hub pan-asiatico con l'apertura di SDA Bocconi Asia Center, con l'obiettivo di potenziare la sua presenza globale.

IL NUOVO CAMPUS

Milano, crocevia mondiale di cultura, management, design e architettura. Questa definizione oggi ha un solido argomento in più: il nuovo Campus Bocconi.

Uno spazio urbano destinato a diventare un reale punto d'incontro tra eccellenze: quella della ricerca e della formazione rappresentata dal mondo Bocconi - l'università e SDA Bocconi School of Management - e quella dell'architettura d'avanguardia che porta la firma dello studio giapponese Sanaa di Kazuyo Sejima e Ryue Nishizawa.



SDA Bocconi School of Management
via Sarfatti 10 • 20136 Milano • Italy
Tel: +39 02 5836 6605-6606
info@sdabocconi.it • sdabocconi.it

FOLLOW SDA BOCCONI ON:

