

Cuprins

Prefață	7
Capitolul 1. Natura investiției imobiliare	9
1.1. Investiția imobiliară	9
1.2. Obiectivele investitorului	10
1.3. Riscurile investiției imobiliare	11
1.4. Utilitatea proprietății imobiliare.....	12
1.5. Crearea proprietății imobiliare	12
1.6. Tipurile de proprietăți imobiliare	12
1.7. Caracteristicile investiției imobiliare	13
Capitolul 2. Economia sectorului imobiliar	15
2.1. Cererea și oferta pe piața imobiliară	15
2.2. Promoția imobiliară.....	19
Capitolul 3. Rezultatele economice ale exploatării imobiliare	21
3.1. Prezentarea situațiilor de exploatare	21
3.2. Estimarea capacității de a gestiona veniturile	22
Capitolul 4. Veniturile și valoarea proprietății	33
4.1. Previzionarea venitului brut din exploatare	33
4.2. Previzionarea cheltuielilor de exploatare	37
4.3. Previzionarea venitului net din exploatare	37
4.4. Estimarea valorii de piață viitoare.....	40
4.5. Influența creditului și a impozitării	41
Capitolul 5. Rentabilitatea investițiilor imobiliare	45
5.1. Analiza pe baza ratelor.....	45
5.2. Indicatori tradiționali ai profitabilității.....	48
5.3. O analiză mai rațională	53
Capitolul 6. Actualizarea fluxurilor de numerar	55
6.1. Valoarea prezentă.....	55
6.2. Valoarea actualizată netă.....	56
6.3. Rata internă de rentabilitate	57
6.4. Variante ale analizei prin rata internă de rentabilitate	63

Capitolul 7. Obiectivele investiției și criteriile de decizie	67
7.1. Alegerea ratei de actualizare	67
7.2. Decizii de investiții și reguli de decizie	70
7.3. Valoarea investiției și strategia de investiții.....	72
7.4. Aplicarea tehnicii de actualizare a fluxurilor	74
Capitolul 8. Riscul în investițiile imobiliare.....	81
8.1. Elementele majore de risc	81
8.2. Gestionarea (managementul) riscului	87
8.3. Atitudinea față de risc și previziunile profitului	92
8.4. Măsurarea riscului	94
Capitolul 9. Metode clasice de estimare a riscului	95
9.1. Durata de recuperare a investiției.....	95
9.2. Rata de actualizare ajustată la risc	96
9.3. Tehnica echivalentului de siguranță.....	98
9.4. Segregarea valorilor actualizate	100
9.5. Analiza de sensibilitate	104
Capitolul 10. Abordarea modernă a măsurării riscului.....	107
10.1. Probabilitatea, ca măsură a riscului.....	107
10.2. Interpretarea măsurării riscului	112
10.3. Deviația standard și fluxurile actualizate	118
Capitolul 11. Fezabilitatea investiției imobiliare.....	125
11.1. Natura problemei de fezabilitate	125
11.2. Etape în procesul de analiză de fezabilitate	128
11.3. Fezabilitatea financiară preliminară.....	129
11.4. Conținutul studiului de fezabilitate	136
Capitolul 12. Fluidizarea (securitizarea) pieței imobiliare.....	139
12.1. Instrumente sintetice și derivate.....	139
12.2. Intermediari financiari în Marea Britanie	141
12.3. Trusturi de investiții imobiliare (REITs) – SUA.....	142
12.4. BRECs (Belgian Real Estate Certificates)	143
12.5. Condiții ca securitizarea să conducă la succes.....	144
12.6. Concluzii	146
Bibliografie	148