

Análisis y Rentabilidad de Proyectos Inmobiliarios

2ª convocatoria 2017

Director: Miguel Iñiguez Lles. *Arquitecto*

Fechas: 15-17-22-24-29 de noviembre; 1-4-5-13-15-20-22-27-28-29 de diciembre

Horas lectivas: 60

Horario: 17:00 a 21:15h.

Lugar: Aula 2 – 2ª planta

LASEDE COAM – Hortaleza, 63

Objetivos

En 2017, el sector inmobiliario volverá a aportar crecimiento a la economía. En particular se espera que la inversión en vivienda crezca en el año en curso a una tasa del 3,2%, lo que supondría el cuarto año consecutivo de crecimiento.

Las transacciones residenciales crecieron por tercer año consecutivo. La venta de viviendas registró un crecimiento superior al esperado a comienzos de año, por lo que se puede pensar que las perspectivas de demanda de vivienda son positivas. Tras un aumento de las ventas del 13,5% en 2016, se espera que en 2017 las transacciones crezcan en torno al 7% anual, lo que se traduciría en la venta de más de 490.000 viviendas. La demanda doméstica, respaldada por la creación de empleo, y la mejora de la renta salarial de los hogares continuará siendo la principal responsable de este incremento. El sector continúa su fase de recuperación y se confirma como un segmento atractivo para la inversión con nuevos actores y una nueva estructura del negocio, menos dependiente de la financiación, configurándose un sector más moderno, eficiente, sostenible y profesionalizado.

El curso ofrece los conocimientos fundamentales para el análisis correcto de proyectos inmobiliarios a través del estudio de diferentes herramientas financieras necesarias para el análisis y valoración de dichos proyectos de inversión, e incluye, el necesario análisis directivo de estados financieros, el control de gestión de estos proyectos, los sistemas de financiación existentes así como los métodos de medición del riesgo. Incorpora también análisis sobre las diferentes alternativas de promoción, ventajas e inconvenientes: inmobiliario, cooperativas, comunidades de propietarios, aportación monetarizada o por producto final y otras. Todo lo anterior desde una perspectiva eminentemente práctica e impartida por un profesorado con una amplia experiencia en el sector inmobiliario.

Se estructura a lo largo de 60 horas dedicando el 50% del tiempo a la realización de diferentes casos prácticos de cada una de las materias.

Programa

Primera parte de **17 a 19 h**

Segunda parte de **17:15 a 21:15 h**

Miércoles 15 de noviembre

Miguel Iñiguez

Análisis de Entorno y Coyuntura Económicos.

Principales indicadores (PIB, Empleo, Consumo, Sector Exterior, Tipos de interés, Indicadores inmobiliarios e hipotecarios, etc.).

Carlos Molina

Análisis Directivo de Estados Financieros

De la contabilidad a los formatos directivos de información financiera.

Informes financieros para el análisis directivo. Modelo vertical de cuenta de resultados.

El balance como estructura económico-financiera de la empresa. CASO PRÁCTICO

Viernes 17 de noviembre

Miguel Iñiguez

Análisis de mercados del Sector Inmobiliario.

Características diferenciales del Sector Inmobiliario.
Análisis de tendencias de los mercados residenciales y terciarios

Carlos Molina

Análisis Directivo de Estados Financieros

Informes de tesorería.
Proyección temporal de los informes financieros de gestión.

Miércoles 22 de noviembre

Miguel Iñiguez

Matemática Financiera

Matemática financiera para el análisis de inversiones. Inflación.
Principio de equivalencia financiera. Modalidades de capitalización y descuento.

Carlos Molina

Control de Gestión

Concepto de control de gestión y adaptación al negocio de promoción inmobiliaria.

Viernes 24 de noviembre

Miguel Iñiguez

Matemática Financiera

Valor constante y corriente del dinero.
Las rentas, tipología de las diferentes series de rentas.

Carlos Molina

Control de Gestión

Análisis de costes. Sistemas de imputación a proyectos y productos.

Miércoles 29 de noviembre

Miguel Iñiguez

Financiación de promociones inmobiliarias.

Operaciones bancarias sobre promociones inmobiliarias.
Préstamo promotor. Cuentas de crédito. CASO PRÁCTICO.

Miguel Iñiguez

Metodología de análisis de inversiones.

Concepto de inversión o proyecto de inversión. Métodos estáticos y dinámicos.

Viernes 1 de diciembre

Miguel Iñiguez

Metodología de análisis de inversiones.

Los mercados financieros como fuente y referencia para el análisis de inversiones. Determinación de los flujos de caja.
Determinación de la tasa de descuento.

Miguel Iñiguez

Metodología de análisis de inversiones.

Tratamiento del riesgo. Procesos de análisis y síntesis.

Comparación de proyectos

Lunes 4 de diciembre

Miguel Iñiguez

Metodología de análisis de inversiones.

Indicadores de valor y rentabilidad uso habitual en el sector inmobiliario (VA, VAN, TIR, Yield , etc.)

Miguel Iñiguez

Metodología de análisis de inversiones.

Valor. Actual Neto y Tasa Interna de Retorno.

Martes 5 de diciembre

Miguel Iñiguez

Metodología de análisis de inversiones.

Cash flow en promoción de suelo y producto finalista.

Flujos de caja patrimonio inmobiliario. Casos prácticos.

Miguel Iñiguez

Metodología de análisis de inversiones.

Valoración residual. Aplicaciones de la TIR a la valoración del suelo.

Casos prácticos.

Miércoles 15 de diciembre

Miguel Iñiguez

Metodología de análisis de inversiones.

Patrimonio en renta. El valor actual. Flujos de caja en inmuebles en alquiler y destinados al arrendamiento.

Casos prácticos.

Miguel Iñiguez

Análisis de Proyectos de Inversión Inmobiliarias.

Promoción finalista y de suelo. Planeamiento y gestión urbanística. Análisis de inversión, Análisis territorial, análisis de mercado, análisis del suelo.

Viernes 17 de diciembre

José Luis Fernández del Viso y Roberto Villoslada.

Caso práctico suelo en gestión

José Luis Fernández del Viso y Roberto Villoslada.

Caso práctico suelo en gestión

Miércoles 20 de diciembre

José Luis Fernández del Viso y Roberto Villoslada.

Caso práctico de análisis de suelo residencial

José Luis Fernández del Viso y Roberto Villoslada.

Caso práctico de análisis de suelo residencial

Viernes 22 de diciembre

Miguel Iñiguez

Caso práctico de edificio de oficinas

Miguel Iñiguez

Caso práctico de edificio de oficinas

Miércoles 27 de diciembre

Miguel Iñiguez

Caso práctico de promoción residencial

Miguel Iñiguez

Caso práctico de promoción residencial

Jueves 28 de diciembre

Miguel Iñiguez

Caso práctico de un inmueble en rentabilidad. Trabajo dirigido en clase.

Miguel Iñiguez

Caso práctico de un inmueble en rentabilidad. Trabajo dirigido en clase.

Viernes 29 de diciembre

Miguel Iñiguez

Desarrollo de un caso práctico de promoción de un suelo residencial Trabajo dirigido en clase.

Miguel Iñiguez

Desarrollo de un caso práctico de promoción de un suelo residencial Trabajo dirigido en clase.