

GESTION ECONÓMICA DE LA EDIFICACIÓN (2017-18)

DATOS GENERALES

Código 38005

Créditos ECTS 6

Departamentos y áreas

Departamento	Área	Dpt. Resp.	Dpt. Acta
ANÁLISIS ECONOMICO APLICADO	ECONOMIA APLICADA	SÍ	SÍ
EDIFICACIÓN Y URBANISMO	CONSTRUCCIONES ARQUITECTONICAS		

Estudios en que se imparte

MÁSTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Contexto de la asignatura

La asignatura introduce a los principios básicos de valoración de activos inmobiliarios, tanto desde la perspectiva técnica como desde el análisis del mercado. Comienza introduciendo los conceptos más generales en los que se fundamenta el concepto de valor que orientan las metodologías de valoración de inmuebles, tanto técnicas como económicas. A continuación se explican las metodologías habituales, contenidas en la normativa española y europea, para valorar bienes inmobiliarios residenciales desde el punto de vista técnico. La asignatura igualmente introduce los principios generales de valoración de activos financieros inmobiliarios y se explican los principios generales de decisión de inversión, tanto desde la óptica técnica como de la financiera.



OBJETIVOS

Objetivos específicos aportados por el profesorado (2017-18)

Los objetivos finales son:

- ¿ Aportar herramientas de comprensión sobre los valores inmobiliarios, la formación de los precios y la toma de decisiones de inversión inmobiliaria y construcción
- ¿ Enseñar los mecanismos de valoración, los requisitos y el papel de la información para llevar a cabo una estimación del valor de los inmuebles
- ¿ Enseñar los procesos de valoración financiera de los bienes inmobiliarios
- ¿ Aprender a tomar decisiones de construcción o inversión en inmuebles, basado en el análisis de mercado, estimación de precios y rentabilidad financiera.

CONTENIDOS

Contenidos teóricos y prácticos (2017-18)

La asignatura analiza los principios económicos que orientan las decisiones de inversión en una empresa de edificación, concentrándose en la teorías del valor, aplicados a la valoración inmobiliaria, y las técnicas de toma de decisión de inversión. Incluye los mecanismos económicos que contribuyen a la formación del valor, los entornos conceptuales de las fórmulas de valoración residencial, los factores que intervienen en la toma de decisiones, los aspectos técnicos y financieros, y las formas de cálculo y estimación.

Para abordar estas materias, el programa se organiza en tres bloques. El primero aborda los principios generales de la teoría del valor y el valor de mercado. Así, en el bloque I se explican los elementos teóricos fundamentales para comprender como se forma el valor inmobiliario. En el bloque II se explican las técnicas de valoración y tasación. El bloque III desarrolla las técnicas para la toma de decisión de inversión.

El programa es el siguiente:

GESTIÓN ECONÓMICA DE LA EDIFICACIÓN

Introducción

- Concepto de edificación como bien inmobiliario
- Objetivos y componentes del mercado inmobiliario
- Profesiones inmobiliarias: esquema de su actividad y gestión
- Principios científicos de los mercados inmobiliarios: el uso del valor

Parte I.- La teoría del valor, la valoración inmobiliaria y el funcionamiento del mercado inmobiliario

1. Teoría y formación del valor. Conceptos. El papel del mercado.

- a. 'El valor de mercado más probable'
- b. Teoría del valor único
- c. Valor y precio cuando no hay mercado

2. El mecanismo de formación de precios inmobiliarios: asimetría.

- a. Funcionamiento y factores determinantes
- b. Demanda y oferta de vivienda

3. Connotaciones específicas del mercado de vivienda

- a. Comportamiento cíclico.
- b. El 'mercado' de viviendas públicas y la política de viviendas
- c. Fórmulas de tenencia y accesibilidad

Parte II.- Valoración y tasación de los bienes inmobiliarios

4. Una introducción a la valoración: necesidades, tipologías y técnicas.

- a. La necesidad de valorar los bienes inmuebles
- b. Principios generales de valoración
 - i. Comparación
 - ii. Coste
 - iii. Basada en la renta

c. Métodos de valoración

- i. Necesidad de información estadística
- ii. Métodos hedónicos

5. Los sistemas o normas de valoración REGULADA y NO REGULADA

- a. Sistema de valoración-tasación español de inmuebles
- b. Valoración internacional: acuerdos y métodos comunes
 - i. Libro blanco y rojo de la valoración europea e internacional
 - ii. Criterios internacionales de valoración
 - c. Métodos de valoración en detalle
 - i. Eco 805/2003
 - ii. Valoración por módulos en viviendas de protección pública
 - iii. Valoración catastral

Parte III.- Toma de decisión de inversión

6. El sistema financiero: Funcionamiento y conceptos de rentabilidad.

7. Las decisiones de inversión en la empresa de edificación

- i. Análisis de mercado del bien inmobiliario: demanda y oferta
- ii. Valoración de la inversión: valoración, capitalización y otras metodologías de análisis.
- iii. Financiación de la operación. Vehículos de financiación y alternativas
- iv. Energía y valoración.

8. La crisis financiera, sus efectos sobre el sector de la construcción y sobre la inversión. Una recapitulación

PROGRAMA DE PRÁCTICAS

Se realizarán ejercicios relativos a:

Las bases de datos

- Organización de la información
- Búsqueda de datos

Demografía y población

- Pirámides de población



- Tasas de variación
 - Números índice
- Censo de población y vivienda
- Tasas de variación
 - Números índice
 - Coeficientes de correlación
 - Iniciación a la regresión lineal
 - Elaboración de gráficos
 - Trabajo con tablas dinámicas

EVALUACIÓN

Instrumentos y criterios de Evaluación 2017-18

La evaluación de la asignatura se realizará mediante la suma de la nota de la prueba final y la de cada una de las puntuaciones correspondientes a la actividad que el alumno realice en la asignatura, y de acuerdo con la estructura docente. Las máximas puntuaciones que pueden obtenerse se corresponden con el siguiente cuadro:

Evaluación de la asignatura
Máxima puntuación a obtener
Prueba final 5
Elaboración de ejercicios 2.5
Asistencia y participación 0.5
Elaboración del informe y su presentación en público 2.0

Los alumnos que fallen en la demostración de haber adquirido los conocimientos suficientes, tendrán una oportunidad adicional para completar su formación, con una convocatoria extraordinaria al examen o, en su caso, la elaboración de trabajos adicionales.

Aquellos alumnos que se incorporen tardíamente a la asignatura deberán completar la dedicación a la asignatura con las pruebas que estime el profesor, dependiendo de su momento de incorporación y sus características de formación.

El detalle de las actividades de evaluación, es el siguiente:

Actividad de Evaluación* Descripción/criterios Ponderación

Evaluación continua Cuaderno de prácticas: ejercicios resueltos Se evalúa la presentación de los supuestos resueltos completamente por los alumnos 25%

Realización de trabajos dirigidos o casos prácticos y exposición oral El alumno elaborará y presentará públicamente un trabajo monográfico junto con los compañeros del grupo de trabajo. Se evaluará al 50% la calidad del informe escrito y la de la presentación oral 20%

Asistencia 5%

Prueba final Se evaluarán los conocimientos adquiridos. Los criterios de puntuación se basarán en la respuesta acertada a las cuestiones teóricas que se planteen, así como a la resolución apropiada de las cuestiones prácticas. 50%

Tipo	Criterio	Descripción	Ponderación
EXAMEN FINAL	Examen prueba final	examen final	50
ACTIVIDADES DE EVALUACIÓN DURANTE EL SEMESTRE	La asistencia tendrá que ser de un mínimo del 80% de las clases	Asistencia y participación	5
ACTIVIDADES DE EVALUACIÓN DURANTE EL SEMESTRE	El alumno elaborará y presentará públicamente un trabajo monográfico junto con los compañeros del grupo de trabajo. Se evaluará al 50% la calidad del informe escrito y la de la presentación oral	Elaboración del informe final	20
ACTIVIDADES DE EVALUACIÓN DURANTE EL SEMESTRE	Los alumnos entregarán todos los ejercicios asignados resueltos	Elaboración de ejercicios	25

