



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA
SUPERIOR
D'ARQUITECTURA

TRABAJO FINAL DE GRADO
2017

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN UN SOLAR UBICADO EN LA
CALLE ALFAHUIR EN LA CIUDAD DE VALENCIA.

GRADO EN FUNDAMENTOS DE LA ARQUITECTURA

ALUMNO:

ANDREU SANTATECLA GARIBO

TUTORA:

ALICIA LLORCA PONCE

ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR D'ARQUITECTURA
UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

RESUMEN

El presente documento consiste en la realización del estudio de viabilidad económico-financiera de una promoción de viviendas con locales comerciales en el barrio de Sant Llorenç, en la ciudad de Valencia.

El trabajo, que busca conocer si el proyecto es viable económicamente, se estructura en tres partes. En un primer apartado se realiza el estudio comercial que nos permite determinar el producto para que la promoción sea viable de acuerdo a la situación económica del país, a la situación del mercado inmobiliario, al entorno de la promoción y a la oferta existente. A continuación, se realiza un estudio de la viabilidad económico-financiera de la promoción, reflejando la programación temporal, el flujo de caja, la financiación y la rentabilidad obtenida. Por último, se evalúan los posibles riesgos de la promoción que puedan surgir y sus consecuencias en la rentabilidad de la promoción.

Palabras clave: *Promoción, Sant Llorenç, Estudio de viabilidad económico-financiera, Rentabilidad.*

RESUM

El present document consisteix en un estudi de viabilitat econòmica i financera d'una promoció de vivendes amb locals comercials al barri de Sant Llorenç, a la ciutat de València.

El treball, que busca conèixer si el projecte és viable econòmicament, s'estructura en tres apartats. En un primer apartat es realitza l'estudi comercial que ens permet determinar el producte per a que la promoció siga viable d'acord amb la situació econòmica del país, a la situació del mercat immobiliari, a l'entorn de la promoció i a l'oferta existent. A continuació, es realitza la viabilitat econòmica i financera de la promoció, reflectint la programació temporal, el flux de caixa, la financiació i la rentabilitat obtinguda. Per últim, s'avaluen els possibles riscos de la promoció que puguen surgir i les seues conseqüències a la rentabilitat de la promoció.

Paraules clau: *Promoció, Sant Llorenç, Estudi de viabilitat economica i financera, Rentabilitat.*

ABSTRACT

The present document consist of an economic-financial viability study of a housing development with shops in Sant Llorenç in Valencia.

The work, which seeks to know if the project is economically viable, is structured in three parts. In a first section, the comercial study is carried out that allows us to determine the product so that the promotion is viability according to the economic situation, the situation of the real-estate market, the location of the promotion and the existing offer. Next, the economic-financial viability of the promotion is carried out, reflecting the temporal programming, the cash-flow, the financing and the profitability obtained. Finally, the possible risks of the promotion that may arise and their consequences in the profitability of the promotion.

Key words: *Promotion, Sant Llorenç, Economic-financial viability study, Profitability.*

ÍNDICE.

OBJETIVOS DEL TRABAJO	03
CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR	04
CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL ENTORNO ECONÓMICO Y DEL MERCADO DE LA VIVIENDA. SITUACIÓN ACTUAL Y EXPECTATIVAS	07
2.1. ANÁLISIS DEL ENTORNO ECONÓMICO GENERAL	07
2.2. ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA. SITUACIÓN Y EXPECTATIVAS	12
CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DEL ENTORNO DE LA PROMOCIÓN	16
3.1. DEMOGRAFIA	18
3.2. NIVEL SOCIOECONÓMICO	20
3.3. PARQUE DE VIVIENDAS	21
3.4. INFRAESTRUCTURAS	23
CAPÍTULO 4. ESTUDIO DE MERCADO	25
4.1. MERCADO DE SEGUNDA MANO	25
4.2. MERCADO DE OBRA NUEVA	31
4.3. CONCLUSIONES	41
CAPÍTULO 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	42
5.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN	42
5.2. PLANIFICACIÓN TEMPORAL	43
5.3. PLANIFICACIÓN ECONÓMICA	46
5.4. PLANIFICACIÓN FINANCIERA	48
5.5. ANÁLISIS DE RESULTADOS	52
5.6. ANÁLISIS DE RENTABILIDAD	52
5.7. EVALUACIÓN DE RIESGOS	55
CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES	59
REFERENCIAS	60
ANEXOS.....	63
ANEXO 1. NORMATIVA URBANÍSTICA	64
ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	69
ANEXO 3. ANTICIPOS DE CLIENTES	75

OBJETIVOS DEL TRABAJO.

El Trabajo Final del Grado (TFG) es un trabajo original que demuestra las competencias que se han adquirido a lo largo de la formación académica.

Para la realización del presente trabajo se han puesto en práctica los conocimientos adquiridos a lo largo del grado en los distintos campos de la Arquitectura, destacando lo aprendido en planeamiento y normativa, así como referente a los estudios de mercado en las asignaturas de Urbanística y Arquitectura Legal o los conceptos económicos adquiridos en Economía y Profesión. También destacar la labor del Departamento de Proyectos, con el que ha sido posible definir la promoción. A pesar de destacar únicamente estas cuatro asignaturas, todas han jugado un papel fundamental en el aprendizaje a lo largo del grado.

La finalidad principal de este estudio es conocer la posible viabilidad de una promoción inmobiliaria ubicada en nuestro caso en el barrio de Sant Llorenç en la ciudad de Valencia.

El trabajo consta de diferentes partes. En el primer capítulo, se analizará lo referente al solar donde se ubica nuestra promoción, es decir, se analizará el solar desde el aspecto urbanístico, estableciendo las condiciones y limitaciones existentes.

A continuación en el segundo capítulo, se pasará a analizar la situación del mercado inmobiliario, a nivel nacional, autonómico y local. Se estudiará la situación económica general del país, la evolución del empleo, la producción, los tipos de interés o los precios, a partir del análisis de las variables macroeconómicas fundamentales. Nuestro objetivo es analizar cómo el contexto económico general incide en la evolución del mercado inmobiliario y concretamente en la vivienda.

Una vez analizada la situación económica general pasaremos a centrarnos en el mercado de la vivienda a partir del comportamiento de su oferta y demanda. El estudio realizado establecerá unas expectativas sobre la evolución de los precios y la actividad en el sector en los próximos años.

En el tercer capítulo, se observará el entorno más próximo al solar, es decir, el barrio donde se ubica. En este apartado se busca analizar las características demográficas y socioeconómicas de la población, además del parque de viviendas existente. Con el análisis de la oferta de viviendas en el barrio se podrá definir una tipología de viviendas adaptadas a las necesidades de los posibles demandantes.

Tras el estudio de mercado y haber definido el producto se llevará a cabo el estudio de viabilidad económica para conocer si el proyecto es viable económicamente. En este cuarto capítulo se puede ver la definición inicial de la promoción, la planificación temporal en la cual se recogen los tiempos previstos para la realización de la promoción. La planificación económica en la que se determinarán los recursos necesarios, así como los ingresos y costes. En la planificación financiera se recogen las formas de financiación interna y externa de la promoción como son la aportación del promotor, los anticipos de clientes o el préstamo suelo. El análisis de rentabilidad mostrará el rendimiento en un determinado periodo de tiempo que producen los capitales utilizados en el mismo. Cualquier actividad empresarial tiene el riesgo y la rentabilidad como límites. Por último se realizará un análisis de riesgos en los supuestos de un descenso del precio de venta y una ralentización del ritmo de ventas.

CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.

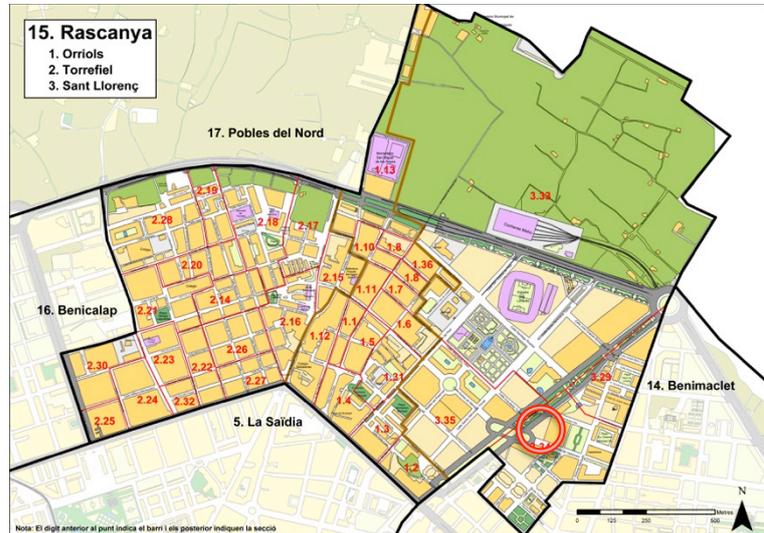
El solar elegido para la construcción de la promoción inmobiliaria se encuentra en el distrito 15 de la ciudad de Valencia, conocido como Rascanya. Dentro de este distrito, el solar se localiza en el barrio de Sant Llorenç, en la intersección entre la calle Alfahuir y la Avenida de Valladolid.



Planos de ubicación.

1. Distrito de Rascanya en Valencia.
2. Solar dentro del distrito.

Fuente: Ajuntament de València.



El solar presenta una serie de características que se recogen de forma resumida en la ficha urbanística. Estas características son:

- **Referencia catastral:** 6947107YJ2764F0001LR
- **Localización:** CI PP Orriols PRR-3 6(D) 46020 VALENCIA (VALENCIA)
- **Uso principal:** Residencial y terciario.
- **Superficie:** 1.848,72 m².
- **Instrumento de Desarrollo:** (PP1401) – Esp. Norte (PRR-3 Orriols).
- **Calificación Urbanística:** (EAM-6) Edificación Abierta, uso Mixto Manzana 6.
- **Número de alturas:** 10 contabilizando la planta baja.
- **Ocupación de la parcela:** La superficie de suelo ocupada por la edificación será como máximo del 50% de la parcela edificable.
- **Edificabilidad:** En la ficha urbanística se recoge la edificabilidad correspondiente a la totalidad de la manzana: Edificabilidad Total = 28.244,30 m² (*Residencial = 25.499,50 m²t; Terciario = 2.744,80 m²t*). Tras el proyecto de reparcelación, nuestra parcela posee una **Edificabilidad Total** de **5.316,40 m²** (*Residencial = 4.799,80 m²t; Terciario = 516,60 m²t*).



En “Anexo 1: Normativa Urbanística” se puede consultar toda la información relativa a las condiciones urbanísticas de la parcela en detalle.

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda
Servici de Planejament

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

1:1000

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral: 6847107 Ref. Plano: YJ2764F Número: 6

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie parcelaria (m²): 1.848.72 Hoja(s): Serie C: 23

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
Instrumento de Desarrollo: (PP1-401) - Esp.Norte (PRR-3 Orriols) RC 2/02/88 NN.UU.BOP 16/5/98

CLASIFICACIÓN:
Calificación Urbánística: (SUP)Suelo Urbanizable Programado Sistema Genérico:

CALIFICACIÓN:
[EAM-6]Edificación Abierta, uso Mixto Manzana 6 Usos Permitidos y Prohibidos: Usos Permitidos y Prohibidos Elementos Protegidos: [Rpt.]Residencial plurifamiliar Art. 5 Ord. P.P. Orriols

USOS:
Usos Permitidos y Prohibidos: -----

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 19-23 Ord. PP):
Superficie: 1000 m² Fachada: 20 x 20 Ancho: 20 Alto: 90 Disposición: 50 por 100 Art. 5.7 NN.UU PGOU Informe Líneas: Alimenciones y prof. edif. Consulta Especifica: Uf. ejecución / Mesa reabto.

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 24 Ord. PP):
Número Pisos: 28244.30 Altura Máxima: 4 <- H <= 5.5 Altura Puntos: He=5.50 + 2.90 Np-1 Sábano: 2.5408tres 0.2735ter Pasajes: SI (Art.24.5 Ord PP) Decenas: SI (Art.24.5 Ord PP)

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES (Art. 24.8 Ord. PP.):
APARCAMIENTOS: 1 pza. por viv. + las correspondientes a otros Usos (Art. 16 y 25 Ord. PP)

RESERVACIONES:
Edif. Max. 25.480.30 m² Res. y 2.744.80 m² Ter. Para Edif. Exc. Ter. o Mixtos Hc = 5.5 + 3.3 x Np-1 y Ocupación 80%.
Ver cond. Esp. en Art. 19 - 23 y 25 - 26 Ord. PP. PB=-6,50 ed en alineo ext con un porche de 3,00 de ancho min y se permite un ang >= 60 excepte..

Fecha Emisión: 30 de enero de 2017

Página: 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

FINCA RESULTANTE NUMERO: (PLANO B3)		6D
DESCRIPCIÓN	Solar edificable de forma irregular, con una superficie de DOS MIL CIENTO CATORCE METROS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS sito en la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial "Orriols" en el Plan General de Ordenación de Valencia.	
LINDES	Norte: Parcela 6ª Sur: Av. De Valladolid y parcela 6G Este: Parcela resultantes 6E y 6G. Oeste: Calle Alfahuir, plaza en la confluencia entre ésta y la Av. De Valladolid.	
SUPERFICIE DE LA PARCELA 1.864,10 m ²		EDIFICABILIDAD TOTAL 5.316,40 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 4.799,80 m2t		EDIFICABILIDAD TERCIARIA 516,60 m2t
USO	Residencial y terciario.	
TITULAR	Se adjudica a ESPACIOS DEL NORTE S.A., con domicilio en Valencia, C/ Guillén de Castro nº 46, CIF A-46-563929.	
CARGAS Y GRAVAMENES	Está libre de cargas y gravámenes, salvo el traslado, en su caso, de las existentes sobre las fincas aportadas en virtud del principio de subrogación real, sin perjuicio de la afección real al pago del saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional por un importe de 34.304.804 pts.	

Ajuntament de València. Servici de Gestió Urbanística. 1.997.

La normativa aplicable al suelo consultada es:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y la modificación aprobada por resolución de 2 de febrero de 1998, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo, Transportes, declarando homologado el sector PRR3, Orriols, a la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.¹
- La normativa de desarrollo PAI y PP Sector PRR3-Orriols aprobada definitivamente por el ayuntamiento de Valencia en sesiones plenarios celebradas los días 28 de febrero y 31 de octubre de 1997.²

Una vez analizada la normativa urbanística, se llega a las siguientes conclusiones:

- El número máximo de plantas sobre rasante de edificación será de 10 plantas.
- La superficie de parcela máxima ocupada por la edificación será máximo del 50% de la parcela correspondiente.
- La edificación deberá adosarse a los lindes exteriores al estar calificados como "zona de alineación exterior vinculante".
- Los cerramientos que recaigan a la calle serán macizos 1,20m medidos desde la rasante de la acera y diáfanos o ajardinados hasta 3,25m.
- Se establece mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100m² de comercial o fracción superior de 50m² de superficie comercial.

¹ Diario Oficial de la Generalitat Valenciana. Nº 3215. 01-IV-98

² Boletín Oficial de la Provincia de Valencia. Nº 115. 16-V-98

CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DEL ENTORNO ECONÓMICO Y DEL MERCADO DE LA VIVIENDA. SITUACIÓN ACTUAL Y EXPECTATIVAS.

En este capítulo vamos a analizar el entorno económico general, a nivel nacional, autonómico y local, así como el mercado de la vivienda a partir del comportamiento de su oferta y demanda. Comenzaremos valorando la situación económica general de la economía nacional y realizaremos una valoración de dicha situación en términos de actividad económica y empleo. Pasaremos después a determinar cómo están evolucionando la compraventa los precios y la actividad en el sector de la vivienda. Estableceremos también unas expectativas sobre la evolución de las distintas variables a considerar.

2.1. ANÁLISIS DEL ENTORNO ECONÓMICO.

2.1.1. ANÁLISIS DEL ENTORNO ECONÓMICO GENERAL.

El objetivo de este apartado es analizar el contexto económico general y su incidencia en el mercado. La situación macroeconómica de un país se mide por medio de variables tales como el producto interior bruto (PIB), el empleo/desempleo, la inflación y los tipos de interés. A continuación se comentan estas variables para conocer cómo es la situación económica y cuáles son las expectativas que presenta.

ESCENARIO MACROECONÓMICO 2017-2020
Variación en porcentaje sobre el mismo periodo del año anterior, salvo indicación en contrario
3 julio 2017

	2016	Previsiones			
		2017	2018	2019	2020
PIB real por componentes de demanda					
Gasto en consumo final nacional privado (a)	3,2	2,6	2,4	2,3	2,2
Gasto en consumo final de las A.A.PP.	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7
Formación bruta de capital fijo	3,1	3,9	3,6	3,9	3,8
Construcción	1,9	3,9	4,0	4,1	4,0
Bienes de equipo y otros productos	5,0	4,2	3,5	4,2	4,2
Demanda Nacional (*)	2,8	2,5	2,2	2,2	2,1
Exportación de bienes y servicios	4,4	6,5	5,4	4,8	4,6
Importación de bienes y servicios	3,3	5,4	4,7	4,5	4,3
Saldo exterior (*)	0,5	0,5	0,4	0,3	0,3
PIB real	3,2	3,0	2,6	2,5	2,4
PIB a precios corrientes: % variación	3,6	4,4	4,3	4,3	4,2
PRECIOS					
Deflactor del consumo privado	-0,2	1,5	1,6	1,7	1,8
MERCADO LABORAL					
Empleo total (b)	2,9	2,8	2,6	2,5	2,5
Tasa de paro (% población activa)	19,6	17,4	15,4	13,6	11,8
SECTOR EXTERIOR (% PIB)					
Saldo cuenta corriente	1,9	1,6	1,5	1,3	1,3
Cap(+) / Nec(-) financiación frente Resto del Mundo	2,0	1,7	1,6	1,5	1,4

(*) Contribución al crecimiento del PIB

(a) Hogares e ISFLSH

(b) Empleo equivalente a tiempo completo

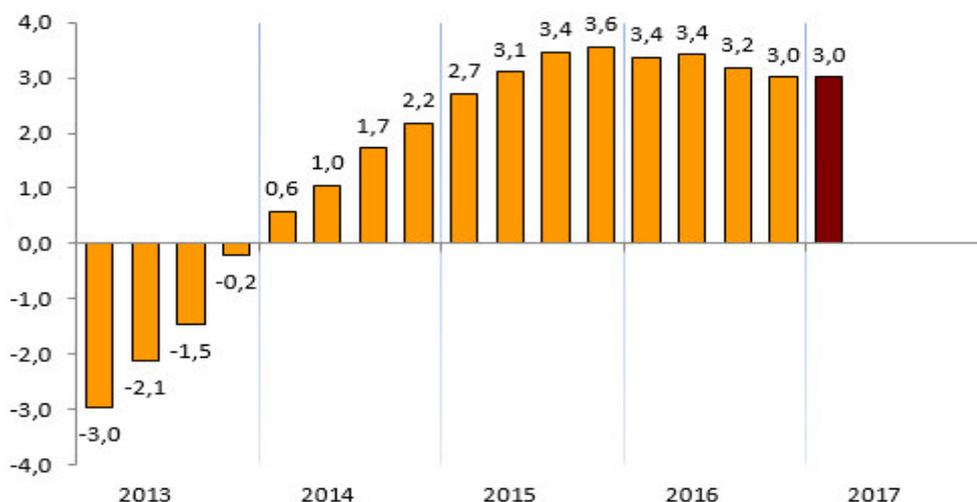
Fuente: INE. Ministerio de Economía, Industria y Competitividad.

Evolución de la actividad económica:

Producto Interior Bruto (PIB).

El PIB creció en 2016, a un ritmo del 3,2% en el conjunto del ejercicio. La mejora se debe a una mayor aportación del sector exterior, que ha contrarrestado la desaceleración de la demanda interna. Así, la economía española se encuentra creciendo prácticamente al doble que la zona euro.

Producto Interior Bruto. Tasas Anuales.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Las previsiones para 2017 son un crecimiento del 3,2%. Las exportaciones aceleran su crecimiento, aprovechando la recuperación de los mercados internacionales. También se pronostica la aceleración de las importaciones. Atendiendo al informe de la Fundación de Cajas de Ahorro (Funcas), las empresas se encuentran en mejores condiciones, lo que les permite aprovechar las opciones de inversión y exportación.³

Para 2018, se prevé una desaceleración del crecimiento del PIB hasta el 2,8% a causa de la reducción de la aportación externa.

El entorno internacional se prevé menos favorable a raíz de los resultados electorales en Reino Unido, así como la incertidumbre económica en dos importantes potencias mundiales como son EE.UU. y China.

Demanda nacional y externa.

Como puede observarse, a partir del año 2014 se invierte la tendencia que venía produciéndose desde el año 2010, la demanda nacional aporta más al crecimiento que la demanda externa; si bien, en el 2016 disminuye la diferencia entre ambas.

Analizando el crecimiento anual del PIB en el cuarto trimestre de 2016 se observa una menor contribución de la demanda nacional (0,3 puntos menos respecto al trimestre anterior), en cambio se observa una mayor aportación de la demanda externa (0,1 puntos más). La desaceleración de la demanda nacional será menos acusada con una aportación al crecimiento del PIB de 2,5 puntos. El consumo privado se incrementará

³ Información extraída de "Previsiones Funcas" <http://www.funcas.es/Indicadores/Indicadores.aspx?Id=1>

a consecuencia de la mayor creación de empleo sobre la renta disponible por los hogares y la disminución de la tasa de ahorro.

***Demanda nacional y exterior
aportaciones al crecimiento del PIBpm***



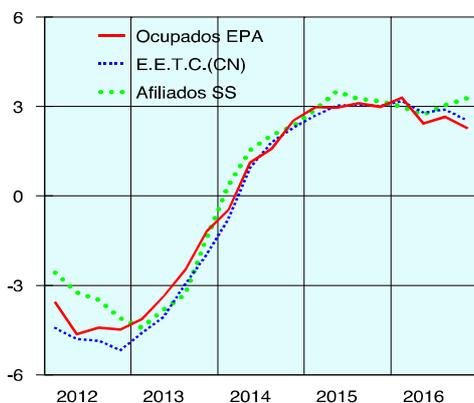
Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Mercado laboral.

Respecto al mercado laboral, este ha evolucionado favorablemente en 2016 en línea con el dinamismo de la actividad económica, creándose 413.900 empleos netos en 2016 de acuerdo con la Encuesta de Población Activa (EPA)⁴. En media anual el año se cierra con un aumento del empleo del 2,7% hasta las 18.508.100 personas ocupadas.

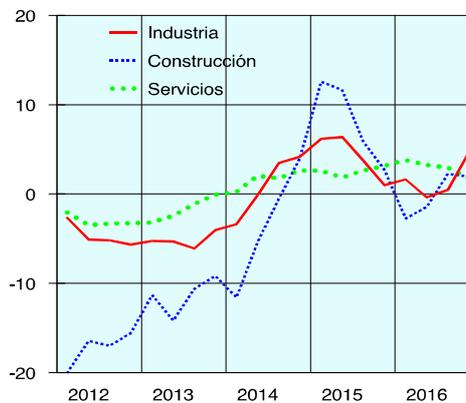
Por ramas de actividad, la ocupación se redujo en el cuarto trimestre de 2016 en el servicios y construcción, mientras que creció en agricultura e industria. Respecto al crecimiento interanual, este fue generalizado en todos los grandes sectores, destacando el sector servicios (1,7% interanual), seguido de industria (4,7%), agricultura (4,7%) y construcción (2,0%).

***Indicadores de empleo.
variaciones anuales en %***



Fuentes: INE (EPA y CNTR) y MESS.

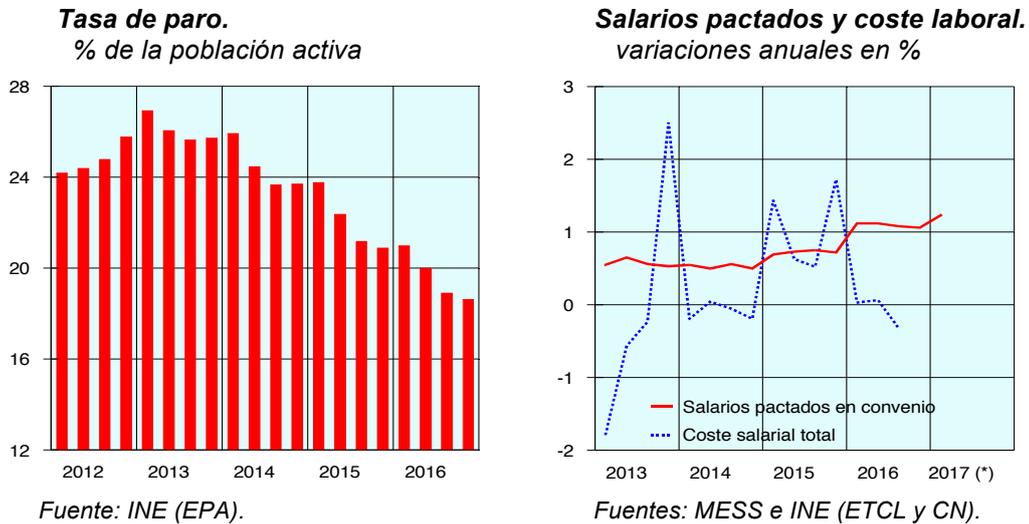
***Ocupados: ramas no agrarias.
variaciones anuales en %***



Fuente: INE (EPA).

⁴ Información extraída de “Síntesis de indicadores económicos” <http://serviciosede.mineco.gob.es/indeco/>

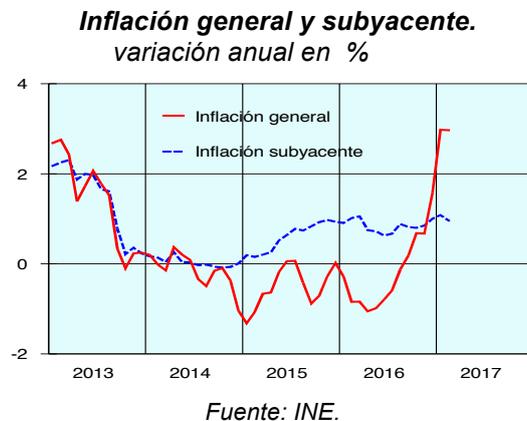
Según los datos de la EPA, el número de parados se redujo en 83.000 personas en el cuarto trimestre de 2016, suponiendo la mayor disminución en un cuarto trimestre de la serie histórica. Así el total de parados se sitúa en 4.237.800 personas, el menor nivel desde el tercer trimestre de 2009. En 2016, el paro se redujo en 541.700 personas y la tasa de paro se quedó en el 18,6%. Las previsiones indican que seguirá bajando el índice de parados para cerrar 2018 con una tasa del 16,1%.



Según la Estadística de Convenios Colectivos⁵, a febrero de 2017 el incremento salarial medio pactado se situó en el 1,2%, una décima superior al pactado en el año anterior. Por sectores el aumento fue mayor en industria (1,4%) y servicios (1,2%) que en la construcción y agricultura (0,9%).

Inflación.

Por otro lado, la inflación alcanzó el 3% durante los primeros meses de 2017. La tasa interanual se muestra estable a consecuencia de que la desaceleración de los precios de la electricidad, de la comida elaborada y de los bienes industriales no energéticos compensaron la aceleración de los precios de la alimentación no elaborada y de los carburantes y combustibles, mientras los precios de los servicios permanecieron inalterados.⁶ La inflación subyacente, que excluye los elementos más volátiles del índice general, se mantuvo en niveles moderados.



⁵ Información extraída de "Síntesis de indicadores económicos" <http://serviciosede.mineco.gob.es/indeco/>

⁶ Información extraída de "Síntesis de indicadores económicos" <http://serviciosede.mineco.gob.es/indeco/>

De acuerdo con las previsiones se prevé que la inflación comenzará a reducirse a partir del segundo trimestre de 2017.

Tipo de interés.

Por último, respecto a los tipos de interés cabe señalar que el Euribor se encuentra en valores negativos con una evolución a la baja, que se espera continúe. A julio de 2017, el Euribor a 12 meses se sitúa en -0,16%. La disminución del Euribor crea confianza a la hora de adquirir una vivienda dado que se produce un abaratamiento de la cuota hipotecaria.

2.1.2. ANÁLISIS DEL ENTORNO ECONÓMICO GENERAL EN LA C. VALENCIANA.

Tras analizar las variables a nivel nacional, analizaremos las variables a nivel autonómico basándose en los datos aportados por la Fundación Funcas.⁷

El PIB de la Comunidad Valenciana creció un 3,3% en 2016, impulsada por todos los sectores a excepción de la agricultura que retrocedió. En la construcción fue debido a la vivienda. La industria creció fuertemente en 2016 producido por el efecto arrastre del año anterior, aunque con un crecimiento inferior a la media nacional. Las exportaciones, que cuentan con un importante peso en el PIB valenciano, evolucionan negativamente.

La construcción de vivienda mantiene un ritmo creciente y la obra pública se recupera, hecho que se refleja en la afiliación a la Seguridad Social en el sector, entre los más altos de el conjunto del Estado.

El turismo británico tiene gran peso en la Comunidad Valenciana, por lo que el crecimiento del PIB se desacelerará en menor medida que la media española, hasta un 2,7%, después del pertinente ajuste fiscal.

Respecto al desempleo, las expectativas de reducción de la tasa es menor que en la media nacional, hasta el 19,1% en 2017.

Principales cifras C. Valenciana.

	2007	2016
Magnitudes básicas		
PIB (miles mill. de euros corrientes)	105,2	105,1
- Porcentaje sobre PIB nacional	9,7	9,4
Población (miles personas)	4.867,7	4.934,0
- Porcentaje sobre población nacional	10,8	10,6
PIB per cápita (euros corrientes)	21.610	21.296
- Índice España=100	90,4	88,8
Población más de 16 años (miles personas)	4.071,8	4.098,7
Población activa (miles personas)	2.443,5	2.433,5
Ocupados (EPA, miles personas)	2.230,1	1.931,9
Desempleados (miles personas)	213,5	501,7
Déficit público (% del PIB)	-1,2	-1,5
Deuda Pública (% del PIB)	11,3	42,5
Estructura económica (VAB de cada sector en % del VAB total)		
Agricultura, ganadería, pesca	2,1	2,4
Industria	18,6	20,0
Servicios de mercado	51,6	53,5
Servicios de no mercado (1)	14,9	17,8
Construcción	12,9	6,3

Fuentes: INE, IGAE, Funcas.

Previsiones Funcas.

Variación anual en % salvo indicación en contrario

	Datos observados			Previsiones Funcas	
	Media 2001-07	Media 2008-13	Media 2014-16	2016	2017
PIB real	3,5	-2,1	3,0	3,3	2,7
PIB per cápita real	1,1	-2,4	3,2	3,3	2,8
PIB a precios corrientes	7,7	-1,6	3,3	3,7	0,0
PIB per cápita (España=100) (a)	93,7	88,2	88,5	88,8	88,7
Población más de 16 años	2,7	0,2	-0,2	-0,1	-0,1
Población activa	4,1	0,1	-0,4	0,3	0,6
Tasa de actividad (b)	57,9	60,1	59,2	59,4	59,8
Ocupados EPA	4,6	-3,7	2,9	3,1	2,5
Tasa de ocupación (c)	52,3	46,6	45,5	47,1	48,4
Desempleados	0,0	21,6	-10,1	-9,2	-6,8
Tasa de paro (d)	9,7	22,5	23,1	20,6	19,1

Fuentes: INE, Funcas.

⁷ Información extraída de las "Previsiones para Valencia" <http://www.funcas.es/Indicadores/>

2.2. ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA. SITUACIÓN Y EXPECTATIVAS.

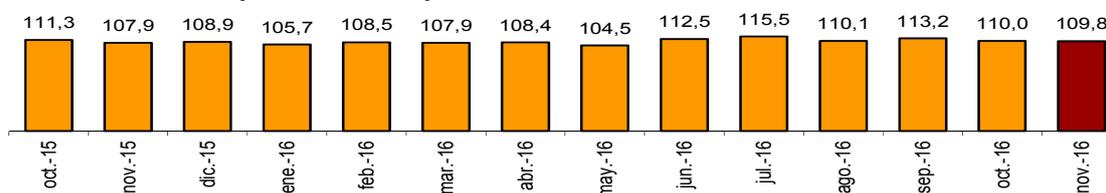
Para analizar la demanda y oferta de vivienda procederemos primero a obtener datos del mercado nacional y después los datos referidos a la Comunidad Valenciana.

2.2.1. Demanda de vivienda.

A nivel nacional, y de acuerdo a los datos del Ministerio de Fomento, mientras que en 2014 el número de transacciones inmobiliarias fueron 365.621, en 2016 ascienden a 457.738, lo que supone un incremento de más de 90.000 viviendas. De este total, 47.114 viviendas eran de obra nueva. La perspectiva de la demanda⁸ para 2017 se establece en 60.000 para viviendas nuevas, mientras que para viviendas usadas esta se sitúa rondando las 400.000 viviendas. Respecto a las viviendas nuevas las previsiones establecen un ligero aumento de la demanda por segundo año consecutivo. Las transacciones de viviendas en España se estima que sigan aumentando en los próximos años, alcanzando en 2018 las 480.000 transacciones, el nivel más alto de la última década.

El sector bancario nacional se encuentra en situación de conceder créditos para continuar el crecimiento y evitar nuevas burbujas. Las familias disponen de una mayor capacidad para consumir y comprar gracias al aumento de los ingresos y el descenso del endeudamiento. A nivel nacional el número de hipotecas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad en noviembre de 2016 es de 25.413, un 32,2% más que en el mismo período del año anterior. También aumenta un 1,8% el importe medio de dichas hipotecas hasta los 109.785 euros.⁹

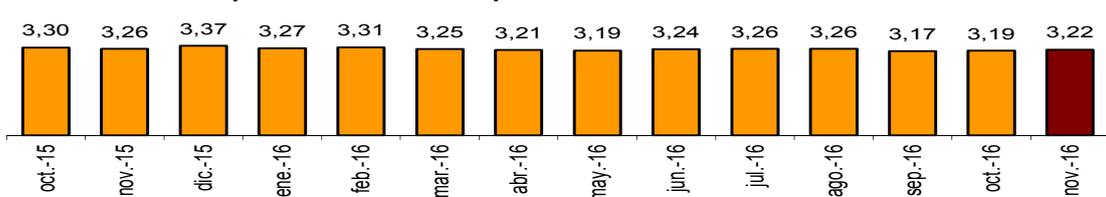
Importe medio hipotecado sobre viviendas en miles de euros.



Fuente: INE.

El 68,2% de las hipotecas constituidas en noviembre de 2016 son de tipo variable, frente al 31,8% del tipo fijo. El Euribor es la referencia en la constitución de hipotecas de tipo variable en el 93,55 de los casos. El tipo de interés inicial para el total de fincas se sitúa en el 3,07% para un plazo medio de 22 años. Por otro lado, el tipo de interés para las hipotecas sobre viviendas es del 3,22%, un 1,1% inferior al registrado en el mismo periodo del año anterior.

Tipo de interés medio para viviendas.



Fuente: INE.

⁸ Información extraída de "Previsiones Funcas" <http://www.funcas.es/Indicadores/>

⁹ Información extraída de "Estadísticas de Hipotecas. Noviembre 2016" <http://www.ine.es/>

A nivel autonómico, en la Comunidad Valenciana se produjeron 67.820 transacciones inmobiliarias, siendo 6.895 viviendas de obra nueva. Al igual que la media nacional lleva una evolución positiva.¹⁰

Respecto al número de viviendas hipotecadas, en la Comunidad Valenciana a fecha de noviembre de 2016 eran 2.982, lo que supone una variación anual del 58,1%. El capital prestado asciende a más de 240 millones de euros, con una variación anual del 56,6%.

	Número de viviendas hipotecadas	% Variación		Capital prestado (miles de euros)	% Variación	
		Mensual	Anual		Mensual	Anual
España	25.413	12,5	32,2	2.789.966	12,3	34,5
C. Valenciana	2.982	25,3	58,1	240.783	19,3	56,6

Fuente: INE.

A nivel local, en la ciudad de Valencia el número de transacciones de viviendas de segunda mano ha sido tradicionalmente mayor que el de viviendas de obra nueva, esta diferencia aumenta cada vez más.

Transacciones inmobiliarias en Valencia. 2009-2015.



Fuente: Banco de datos. Ajuntament de València.

2.2.2. Oferta de vivienda.

La oferta existente en el mercado se observa a partir de los visados de obra nueva, las viviendas terminadas y la evolución del precio de las viviendas.

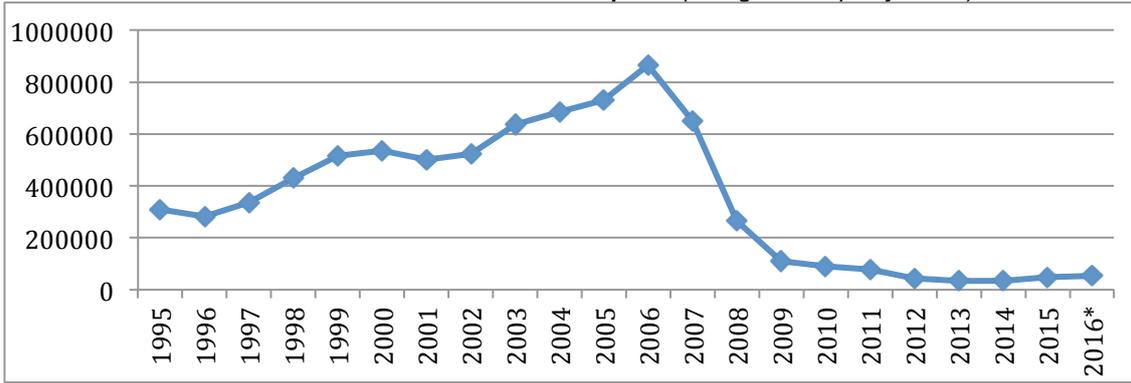
A nivel nacional, respecto a los visados de obra nueva podemos observar claramente que tras el gran descenso en los años 2007 y 2008 a raíz de la crisis económica, el número de visados lleva una tendencia al alza desde 2013. De acuerdo con las expectativas de los grandes bancos del país, se prevé una “moderación del crecimiento y estabilización de los precios” en 2017, en sintonía con la economía y el empleo.

Se espera un aumento de las transacciones en un 10%-15%, un aumento de los visados del 15%-20% y entre un 5%-10% más de nuevas hipotecas para el conjunto nacional.¹¹

¹⁰ Información extraída de la web del Ministerio de Fomento: <http://www.fomento.gob.es/>

¹¹ Información extraída del periódico “El Mundo. Su Vivienda” elmundo.es 23/01/2017

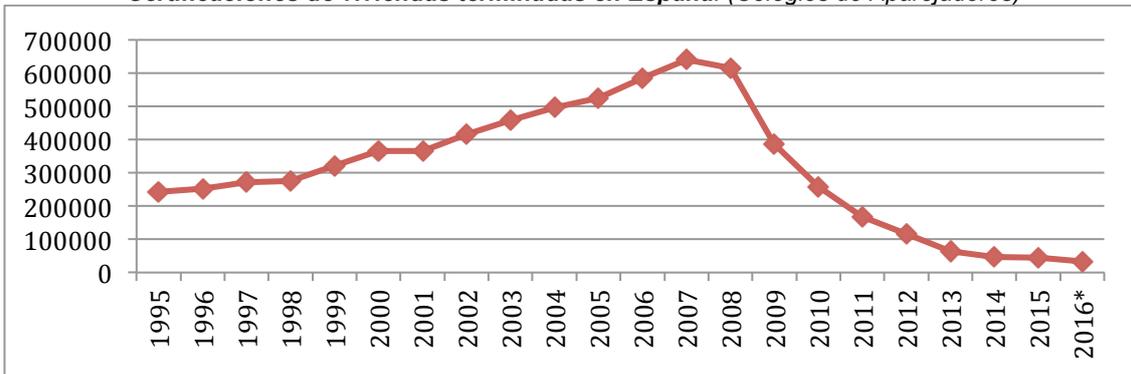
Visados de viviendas a construir en España. (Colegios de Aparejadores).



Fuente: INE. Ministerio de Fomento. Nota: Los datos de 2016 alcanzan hasta el mes de octubre.

Por lo que hace a la promoción, de acuerdo con los expertos, el número de viviendas programadas se disparará hasta los 150.000 visados a nivel nacional, dado que se comienza a normalizarse la situación. Las condiciones de financiación mejorarán a la hora de conceder créditos para la compra de solares. Esta facilidad dinamizará mucho el mercado.

Certificaciones de viviendas terminadas en España. (Colegios de Aparejadores)

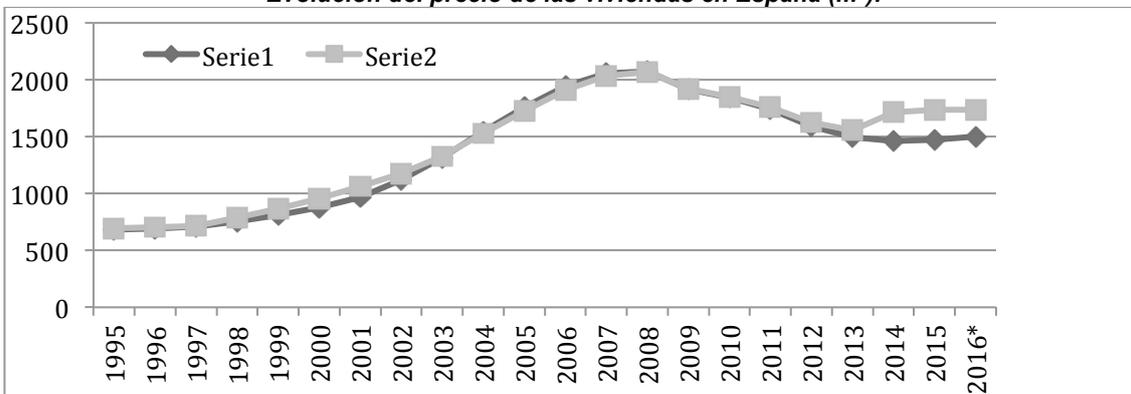


Fuente: INE. Ministerio de Fomento. Nota: Los datos de 2016 alcanzan hasta el mes de octubre.

2.2.3. Evolución del precio.

A nivel nacional, el precio de la vivienda se observa que evoluciona de manera semejante al número de visados concebidos de obra nueva. El precio se encuentra en aumento desde 2014 y sigue una trayectoria ligeramente ascendente, que se prevé que continúe.

Evolución del precio de las viviendas en España (m²).



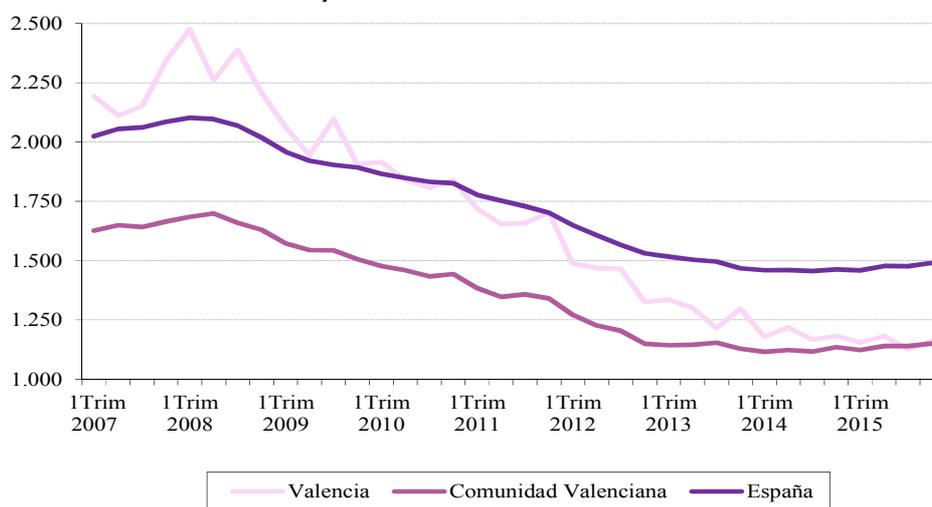
Fuente: INE. Ministerio de Fomento. Notas: **Serie 1:** m² vivienda libre. **Serie 2:** m² de vivienda libre < 5 años. Los datos de 2016 alcanzan hasta el tercer trimestre.

La tendencia nacional es de estabilidad de precios tras años de caída. En el precio de la vivienda, la recuperación iniciada en 2014 tiende a una evolución positiva que se consolida. El sector de la construcción se encuentra en crecimiento, como demuestra su evolución durante el pasado año. La demanda por parte de los usuarios está motivada por la mejora en la renta familiar y las mejoras condiciones hipotecarias.

A nivel local, en la ciudad de Valencia el valor medio del precio de vivienda es de 1.388€/m² con una variación media de 4,80% para un parque total de 392.628 viviendas. De este total de viviendas, 23.229 corresponden al distrito de Rascanya. Aquí el valor medio del metro cuadrado es de 1.030 €/m², inferior a la media de la ciudad, pero con una variación mayor, del 6,04%.¹²

El precio máximo por vivienda en la ciudad de Valencia se alcanzó durante los últimos coletazos de la burbuja inmobiliaria, alcanzándose valores superiores a los 2.400 €/m², superando la media de la Comunidad Valenciana y de España.¹³ Desde el estallido de la burbuja el precio empezó a bajar, situándose por debajo de la media de España desde 2011 e igualándose a la media de la Comunidad desde finales de 2015.

Precio medio por m² de las viviendas libres. 2007-2015.



Fuente: Banco de datos. Ajuntament de València.

Tras analizar el entorno económico y el mercado de vivienda, se llega a la conclusión de que el sector de la construcción cuenta con previsiones favorables de crecimiento como consecuencia del aumento de la demanda, la mejora de las condiciones hipotecarias y un aumento del precio de la vivienda.

¹² Información extraída del suplementa “ 20 minutos. Los extras de Mi Bolsillo. Núm. 37 Oct. 2016”

¹³ Información extraída del Ayuntamiento de Valencia <http://www.valencia.es/ayuntamiento/estadistica.nsf>

CAPÍTULO 3.- ANÁLISIS DEL EMPLAZAMIENTO DE LA PROMOCIÓN.

La promoción inmobiliaria a construir se localiza en el distrito de Rascanya, cuyo nombre viene dado por la Alquería de Rascanya que constituyó el origen de Els Orriols y dio su nombre a la acequia de Rascanya.

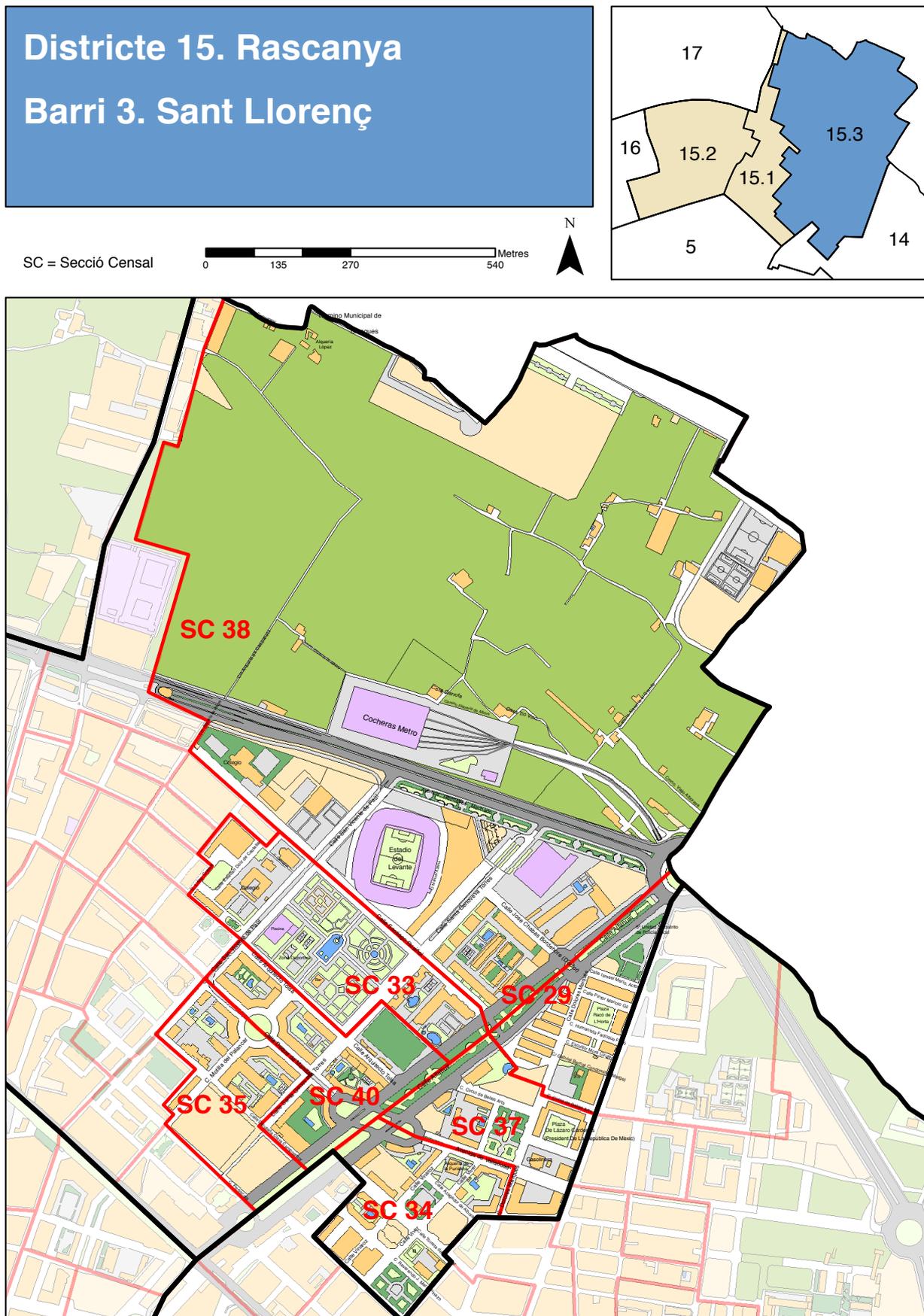
Se sitúa al norte de Valencia, limitando al norte con el distrito Pobles del Nord y los términos municipales de Tavernes Blanques y Alboraya. Al este limita con Benimaclet, al sur con La Saïdia y al oeste con Benicalap. Rascanya se encuentra formado por tres barrios: Orriols, Torrefiel y Sant Llorenç.

El barrio más antiguo es Orriols que originalmente era un municipio independiente de la ciudad hasta que en 1882 se anexionó a Valencia. El aumento de la población hizo que la ciudad creciera, en esta ocasión hacia el oeste formándose el barrio de Torrefiel. Por último al este de Orriols se formó el barrio de Sant Llorenç, que es actualmente una de las zonas más recientes de la ciudad, con la mayoría de viviendas construidas en la primera década del siglo XXI.

La promoción inmobiliaria cuyo estudio de viabilidad se recoge en este trabajo se ubica en el barrio de Sant Llorenç. Este barrio es muy diferente del resto de barrios de Rascanya, pues cuenta con edificios de alrededor de 10 plantas y viviendas adosadas. La tipología también es diferente, se tratan de manzanas abiertas con zonas comunitarias.



Mapa de los distritos de València. Fuente: Ajuntament de València.



Mapa del barrio de Sant Llorenç. Fuente: Ajuntament de València.

A continuación se muestran las características demográficas y socioeconómicas de la población, además del parque de viviendas existente, así como las infraestructuras con las que se cuenta.

3.1. DEMOGRAFÍA.

Para conocer las características demográficas del barrio de Sant Llorenç, se compararán los datos del barrio con los de la ciudad de Valencia en su conjunto. Actualmente la ciudad de Valencia cuenta con una población de 791.632 habitantes. De este total de habitantes, 10.689 se encuentran en el barrio de Sant Llorenç, el equivalente al 1,35% de la población de Valencia.

	Población	Varones		Mujeres	
València	791.632	378.282	47,79%	413.350	52,21%
15. Rascanya	52.749	25.893	49,09%	26.856	50,91%
15.3. Sant Llorenç	10.689	5.183	48,49%	5.506	51,51%

Tabla 1. Población de Valencia y Sant Llorenç. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 01/01/2016.

Evolución de la población.

Valencia.

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
810.064	815.440	810.444	800.469	799.188	794.228	787.301	787.266	791.632

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

Sant Llorenç.

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
8.854	9.415	9.692	9.727	9.848	10.094	10.268	10.516	10.689

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

A diferencia de lo que ha ocurrido en la ciudad de Valencia, el barrio de Sant Llorenç no ha dejado de ganar población año tras año. Desde 2009 la ciudad ha perdido más de 25.000 habitantes en total, mientras que el barrio ha ganado 1.000 nuevos habitantes.

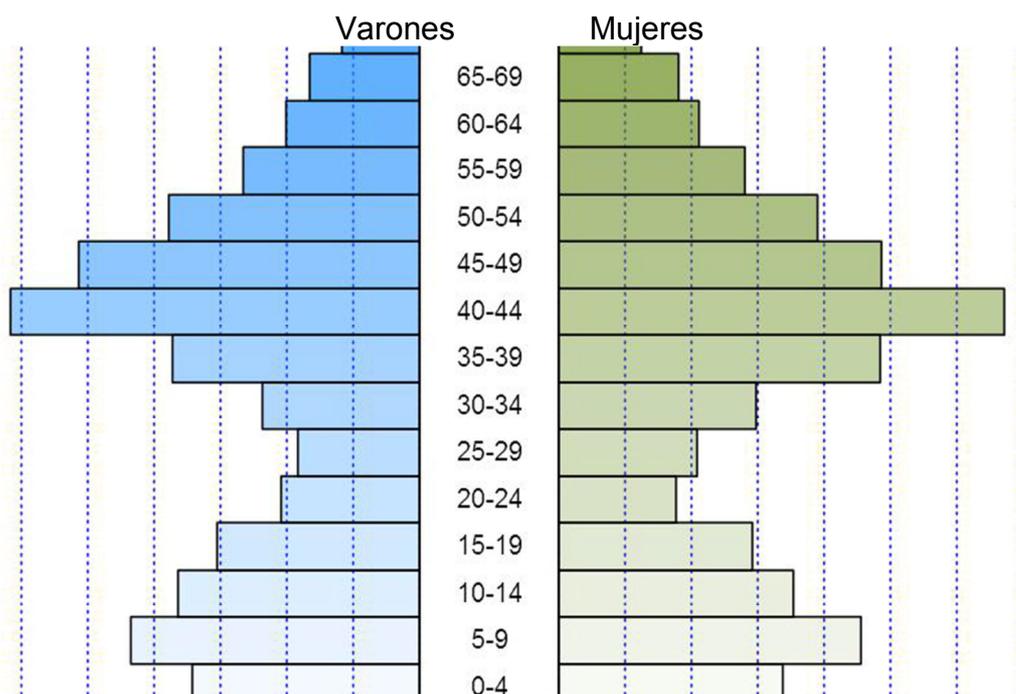
Estructura de la población.

Población por sexo y edad (grandes grupos).

	Total	0-15	16-64	65 y más
Total	10.689	2.593	7.101	995
Varones	5.183	1.300	3.427	456
Mujeres	5.506	1.293	3.674	539

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

Observando la pirámide de población, aproximadamente un 66% de la población se encuentra dentro del grupo 16-64 años, mientras que el porcentaje de población menor de 16 años se sitúa en el 25% aproximadamente, mayor al porcentaje de población mayor de 65 años. El porcentaje mayor de población se sitúa en torno a los 40-44 años. Con estos datos se concluye que están en unos valores normales respecto al envejecimiento de la población.



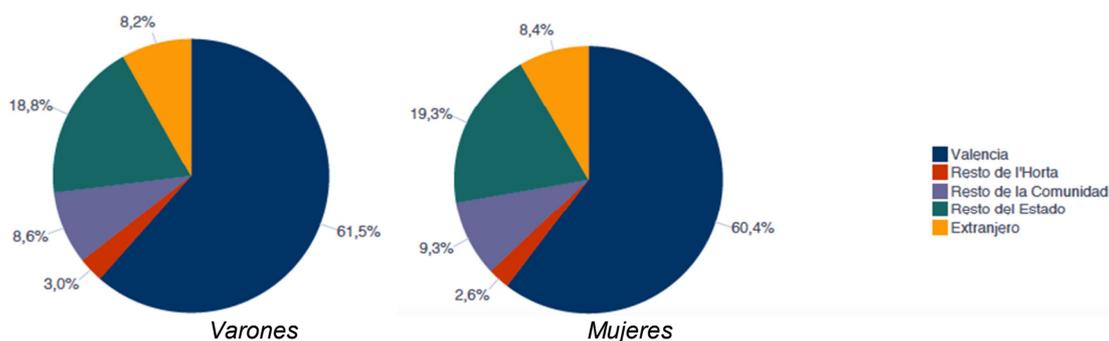
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

Origen de la población.

Población según lugar de nacimiento.

	Total	Valencia	Resto de l'Horta	Resto de la Comunidad	Resto del Estado	Extranjero
Total	10.689	6.511	297	956	2.036	886
Varones	5.183	3.187	153	446	974	423
Mujeres	5.506	3.324	144	510	1.065	463

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

En comparación con el conjunto de Valencia, el barrio de Sant Llorenç muestra un mayor porcentaje de habitantes nacidos en la ciudad (60,9%) frente al conjunto de la ciudad que se sitúa alrededor del 54,5%. También llama la atención el hecho de que se trata de un barrio con bajo porcentaje de extranjeros (8,3%) frente al 16,8% del total de Valencia, es decir, prácticamente la mitad. Los demás grupos se sitúan en la media de la ciudad.

3.2. NIVEL SOCIOECONÓMICO.

Población en viviendas familiares de 16 y más años según nivel de estudios realizados y sexo. 2011. Distritos.

	Valencia	15. Rascanya
TOTAL	672.095	43.445
Personas analfabetas	6.055	785
Sin estudios	43.315	3.735
Primer Grado	82.815	6.670
ESO, EGB o Bachillerato Elemental	162.685	11.670
Bachillerato Superior	105.910	5.880
FP Grado Medio	38.265	2.665
FP Grado Superior	41.240	2.810
Diplomatura	58.410	3.190
Grado	15.575	635
Licenciatura	94.860	4.265
Máster oficial universitario	11.825	700
Doctorado	10.240	435

Nota: Los datos se presentan redondeados a 0 y 5. Fuente: Censo de Población y Habitantes.

Población de 16 y más años en viviendas principales según sexo y relación con la actividad económica. Sant Llorenç.

	Total	Activos	Tiempo completo	Tiempo parcial	Parados	Inactivos
Varones	4.380	3.445	2.745	95*	605	930
Mujeres	4.725	3.575	2.435	380	755	1.155
Total	9.105	7.020	5.180	480	1.360	2.085

*Nota: Los datos se presentan redondeados a 0 y 5. Los datos marcados con * pueden contener errores elevados de muestreo. Fuente: Censo de Población y Habitantes.*

Población de 16 y más años en viviendas principales según sexo y actividad de establecimiento. Sant Llorenç.

	Total	Agricultura, ganadería y pesca	Industria	Construcción	Servicios
Varones	3.445	95*	405	400	2.485
Mujeres	3.575	25*	280	125	3.040
Total	7.020	120*	685	530	5.525

*Nota: Los datos se presentan redondeados a 0 y 5. Los datos marcados con * pueden contener errores elevados de muestreo. Fuente: Censo de Población y Habitantes.*

De las tablas anteriores se desprende que se trata de un barrio con un nivel de estudios superior a la media. Más de un 70% de la población se encuentra ocupados a tiempo completo mientras que la tasa de desempleo se sitúa en el 19,4%. En relación con la población activa destaca el sector servicios con un 78,7% del total, siendo minoritaria en el resto de sectores.

Población en viviendas principales de 16 y más años según profesión. Sant Llorenç.

Total	7.020
Ocupaciones militares	30*
Dirección y gerencia	390
Técnicos profesionales científicos e intelectuales	2.310
Técnicos profesionales de soporte	985
Empleados de tipo administrativo	990
Servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios	850
Trabajadores cualificados en la agricultura, ganadería y pesca	35*
Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción y la minería, excepto operadores de instalaciones y maquinaria	520
Operadores de instalaciones y maquinaria	245
Trabajadores no cualificados	500
Población desocupada que nunca ha trabajado	165

*Nota: Los datos se presentan redondeados a 0 y 5. Los datos marcados con * pueden contener errores elevados de muestreo. Fuente: Censo de Población y Habitantes.*

Actividades de comercio y servicio según tipo.

	Total	%
Total	722	100,0 %
Comercio, Restaurantes y Hospedaje, Reparaciones	314	43,5%
Transporte y Comunicaciones	36	5,0%
Instituciones financieras, Seguros, Servicios prestados a las empresas y alquileres.	239	33,1%
Otros servicio	133	18,4%

Fuente: Impuesto de Actividades Económicas. Oficina de Estadística. Ajuntament de València.

3.3. PARQUE INMOBILIARIO.

Viviendas según antigüedad.

Total	<1940	1941-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-00	2001-10	2011-12
4.654	26	1	25	647	256	914	2.785	0

Fuente: Catastro de Bienes Inmuebles.

Como se ha visto anteriormente, se observa que se trata de un barrio de nueva construcción con más del 50% de las viviendas construidas en la primera década del siglo XXI, siendo la década anterior la segunda con mayor construcción de viviendas.

Tamaño de las viviendas.

Total	≤ 60m ²	De 61 a 80 m ²	De 81 a 100 m ²	De 101 a 120 m ²	De 121 a 150 m ²	De 151 a 200 m ²	≥200 m ²	Media
4.654	192	422	1.039	1.354	1.320	255	72	111

Fuente: Catastro de Bienes Inmuebles.

De los datos aportados se concluye que la mayoría de las viviendas del barrio se encuentran en la franja entre 101 y 150 m², siendo la superficie media construida de 111 m². Se tratan de pisos de un tamaño ideal para vida en familia. Estos datos serán de utilidad para el diseño de las viviendas para los clientes potenciales.

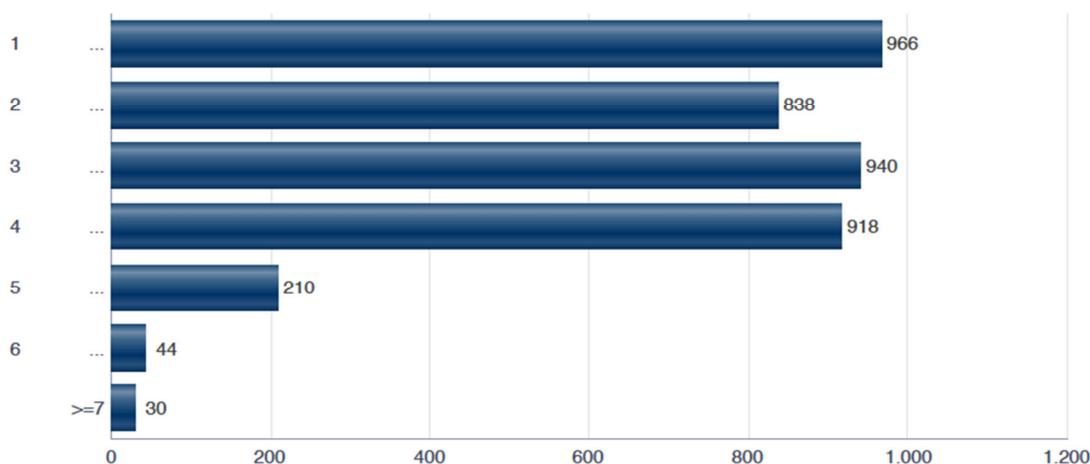
Tamaño de los hogares.

	Hojas familiares
1	966
2	838
3	940
4	918

	Hojas familiares
5	210
6	44
≥7	30
TOTAL	3.946

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

Analizando el tamaño de viviendas según la población que vive en ellas, en el barrio de Sant Llorenç se obtiene un valor de 2,71 superior a la media de la ciudad que se sitúa en el 2,42.



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.

Estos datos aportan información importante a la hora de desarrollar las viviendas de la promoción inmobiliaria.

Superficie total de aparcamiento y superficie por vivienda y turismo.

Superficie total de aparcamientos (m ²)	Superficie aparcamientos por vivienda	Superficie aparcamiento por turismo
179.203	38,50	48,10

Fuente: Catastro de Bienes Inmuebles.

La necesidad de aparcamiento en la zona se encuentra cubierta por el hecho de contar la mayoría de edificaciones de la zona con garaje privado. A diferencia de lo que ocurre en otros barrios como Benimaclet, donde las viviendas son más antiguas y carecen de aparcamiento.

3.4. INFRAESTRUCTURAS.

Equipamientos.

El barrio cuenta con numerosas zonas verdes, ya sean privadas (dentro de las propias urbanizaciones) o públicas, destacando el parque de Orriols, el cual cuenta con una gran extensión verde, una cafetería, una zona de juegos infantiles y equipamientos deportivos. Otras zonas verdes se encuentran en la avenida Valladolid o en la calle Viver.

En cuanto a la sanidad, en el barrio no presenta ni hospitales ni centros de salud. El centro de salud más cercano se encuentra en el barrio de Torrefiel (c/ Comte de Lumieres, 3), dentro del mismo distrito de Rascanya. Repartidas por el barrio encontramos varias farmacias.

La oferta educativa cubre las necesidades de infantil, primaria y secundaria.

Centro educativo	Situación	Franja
Preescolar Marni	c/ Sant Vicent de Paül, 32	Preescolar
CEIP Miguel Hernández	c/ Esteban Dolz del Catellas, 2	Infantil y Primaria
CEIP Carles Salvador	c/ Poeta Altet, 19	Infantil y Primaria
IES Orriols	c/ Santiago Rusiñol s/n	ESO y Bachillerato
IES Rascanya Antonio Cañuelo	c/ Hermanos Machado 9	ESO y Bachillerato

Sant Llorenç es un barrio que presenta una oferta comercial satisfactoria para un barrio residencial. A diferencia de los otros barrios que conforman Rascanya, el pequeño comercio tiene escasa presencia, siendo ampliamente superado por las grandes cadenas como Mercadona, Supercor o Carrefour. El centro Comercial Arena Multiespacio es el principal foco comercial del barrio.

Referente a los equipamientos deportivos, el barrio cuenta con una amplia oferta tanto pública como privada. Así, en el parque Orriols se encuentra un complejo deportivo con pistas de tenis y pádel, piscinas climatizadas, salas de musculación y actividades dirigidas. También se encuentra el Estadio "Ciudad de Valencia". Otro elemento a destacar es la Unidad de la Policía Local, ubicada en la calle Emili Baró.

Accesibilidad.

Sant Llorenç es una zona completamente accesible desde todos los medios de desplazamiento, ya sea a pie, en bicicleta o en transporte público/privado. En la parte norte del barrio se encuentra la avenida de los Hermanos Machado que forma parte de la ronda norte de la ciudad. Cruzando el barrio desde la avenida de los Hermanos Machado hasta la avenida Primado Reig, se encuentra la calle Alfahuir con tres carriles por sentido. En el resto del barrio las calles cuentan con uno o dos carriles y amplias aceras.

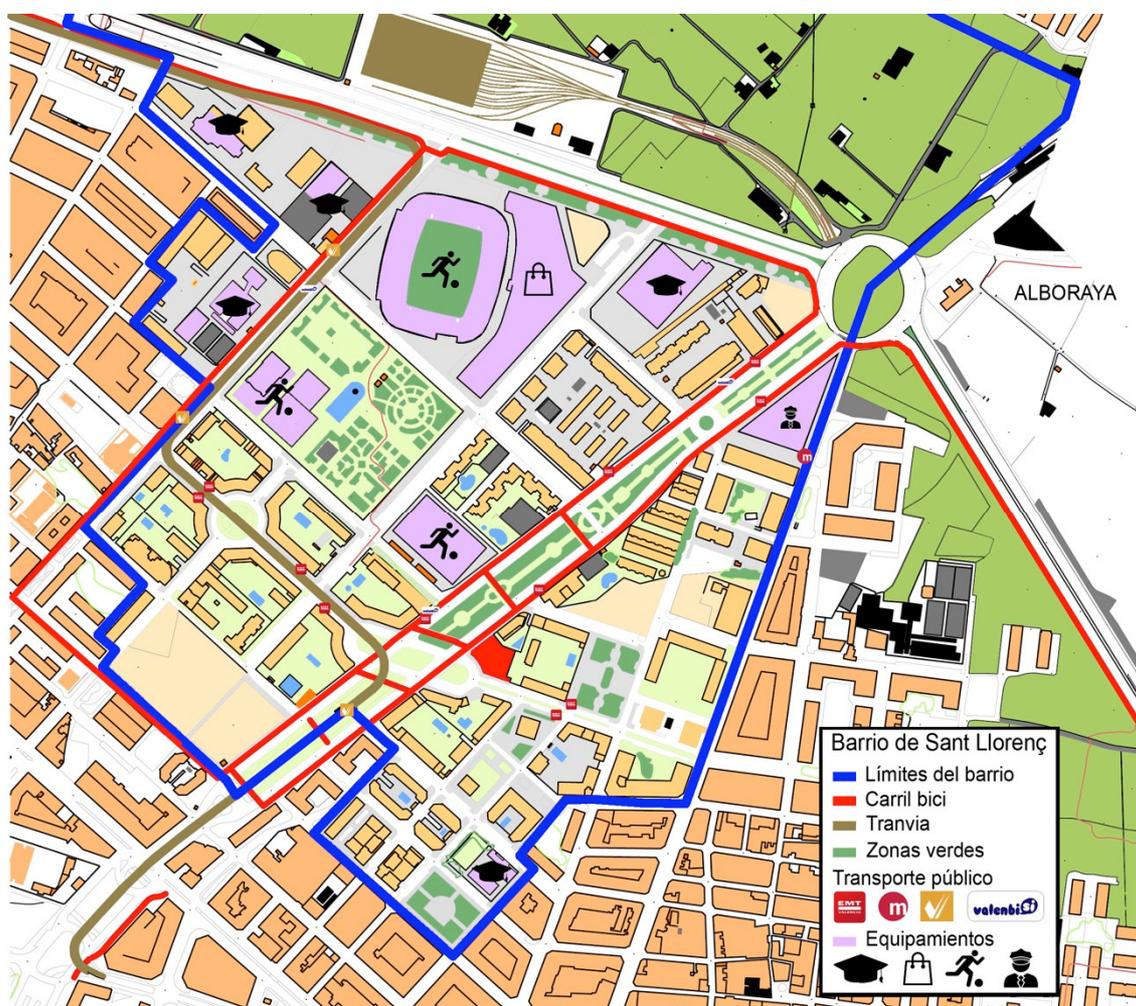
El transporte público que da servicio al barrio hace que se trate de una zona perfectamente comunicada no solo con el resto de Valencia, si no también con los municipios cercanos.

Autobús: De las más de 50 líneas de autobús que recorren la ciudad de Valencia, por dentro del barrio hacen paradas dos; estas son la línea 12 Ciutat Artista Faller – Pl. Amèrica, y la línea 70 La Fontsa – Alboraya. A parte de esta en los límites del barrio también encontramos la línea 11 Patraix – Orriols.

Bicicleta: En Valencia la bicicleta se contempla cada vez más como una alternativa de desplazamiento. A lo largo de la calle Alfahuir encontramos un carril bici que conecta con los barrios colindantes. Nos encontramos dos paradas de Valenbisi (servicio municipal de alquiler de bicicletas) en la calle Alfahuir y otra en la calle Sant Vicent de Paül, junto al CEIP Miguel Hernández.

Tranvía/Metro: La línea 6, que cumple el recorrido Tossal del Rey – Marítim-Serrería. Cuenta con tres paradas en el barrio: Estadi de Llevant, Orriols y Alfahuir. Esta línea permite unir el barrio con la zona marítima. La parada de metro Machado, en el límite con Benimaclet, es la única que da servicio al barrio. Por ella pasan las líneas 3 (Aeroport – Rafelbunyol) y la línea 9 (Riba-roja de Túria-Alboraya).

Plano de equipamientos y accesibilidad del barrio de Sant Llorenç.



- En rojo aparece marcado el solar donde se desarrolla la promoción inmobiliaria objeto de este trabajo.

 . Autobús (EMT)  . Metrovalencia (m)  . Tranvía (FGV)  . Valenbisi
 . Centros escolares  . Centro comercial  . Centros deportivos  . Policía

CAPÍTULO 4.- ESTUDIO DE MERCADO.

En este apartado se realiza un estudio de mercado tanto de segunda mano como de obra nueva para viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales. Los datos que se muestran a continuación han sido tomados durante el mes de abril de 2017 por medio de portales web como *idealista.com* o *fotocasa.es*.

Con los datos obtenidos se ha formado una lista de muestras para en un siguiente paso comparar con nuestra promoción. El estudio se ha realizado sobre la oferta del distrito de Rascanya.

4.1.- MERCADO DE SEGUNDA MANO.

Para realizar un análisis completo del mercado inmobiliario, se siguen los siguientes pasos:

1. Realización del estudio de mercado: Búsqueda de información representativa del mercado.
2. Depuración de la muestra.
3. Estratificación de la muestra.
4. Comparación del inmueble con otros comparables en el mercado.
5. Corrección de los valores obtenidos del estudio.

A continuación se muestran las siguientes tablas resumen del estudio de mercado:

Información obtenida:

- 1) Estudio de mercado para viviendas de segunda mano.
- 2) Estudio de mercado para garajes.
- 3) Estudio de mercado de locales comerciales.

Depuración de la muestra:

- 1) Homogeneización de la muestra de viviendas de segunda mano.
- 2) Homogeneización de muestra de garajes.
- 3) Homogeneización de muestra de locales comerciales.

OFERTA VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO.

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	ANTIGÜEDAD	CALIDAD CONSTRUCTIVA	ESTADO CONSERVACIÓN	Nº HABITACIONES	Nº BAÑOS	GARAJE	TERRAZA	DOTACIONES COMUNES	AIRE ACONDICIONADO	PRECIO (€)	PRECIO (€)/m2	OBSERVACIONES	PRECIO SIN GARAJE	PRECIO (€)/m2 SIN GARAJE
1	C/ Alfahuir 19	117	2007	Muy buena	Muy Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	350.000,00 €	2.991,45 €	Incluye trastero.	333.500,00 €	2.850,43 €
2	C/ Alfahuir 19	110	2007	Muy Buena	Muy Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	300.000,00 €	2.727,27 €	Incluye 2 garajes y 2 trasteros.	267.000,00 €	2.427,27 €
3	C/ Alfahuir 19	120	2007	Muy Buena	Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	300.000,00 €	2.500,00 €	Incluye trastero.	283.500,00 €	2.362,50 €
4	C/ Alfahuir 19	82	2007	Muy Buena	Bueno	2	2	Sí	No	Sí	Sí	255.000,00 €	3.109,76 €	-	238.500,00 €	2.908,54 €
5	C/ Alfahuir 40	111	2003	Buena	Bueno	3	2	Sí	No	Sí	Sí	300.000,00 €	2.702,70 €	Incluye trastero.	283.500,00 €	2.554,05 €
6	C/ Alfahuir 41	118	2003	Buena	Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	280.000,00 €	2.372,88 €	Incluye trastero.	263.500,00 €	2.233,05 €
7	C/ Alfahuir 42	135	1991	Buena	Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	270.000,00 €	2.000,00 €	-	253.500,00 €	1.877,78 €
8	Av. Valladolid 2	109	2003	Buena	Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	280.000,00 €	2.568,81 €	Incluye trastero.	263.500,00 €	2.417,43 €
9	Av. Valladolid 2	88	2003	Buena	Bueno	2	2	No	No	Sí	Sí	199.000,00 €	2.261,36 €	-	199.000,00 €	2.261,36 €
10	Av. Valladolid 6	120	2004	Buena	Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	280.000,00 €	2.333,33 €	Incluye trastero.	263.500,00 €	2.195,83 €
11	Av. Hermanos Machado 7	110	2008	Buena	Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	300.000,00 €	2.727,27 €	Incluye trastero.	283.500,00 €	2.577,27 €
12	C/ Santa Genoveva de Torres 17	123	2001	Muy buena	Muy Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	325.000,00 €	2.642,28 €	Incluye trastero.	308.500,00 €	2.508,13 €
13	C/ Santa Genoveva de Torres 30	85	1995	Buena	Bueno	2	2	No	Sí	Sí	Sí	175.000,00 €	2.058,82 €	Duplex.	175.000,00 €	2.058,82 €
14	C/ Santa Genoveva de Torres 30	119	1995	Buena	Muy Bueno	4	2	Sí	Sí	Sí	Sí	320.000,00 €	2.689,08 €	-	303.500,00 €	2.550,42 €
15	C/ Duc de Mandas 41	130	2003	Buena	Bueno	3	2	No	Sí	Sí	Sí	349.000,00 €	2.684,62 €	Atico-Duplex.	349.000,00 €	2.684,62 €
16	C/ Duc de Mandas 41	98	2003	Buena	Bueno	2	2	Sí	Sí	Sí	Sí	235.000,00 €	2.397,96 €	-	218.500,00 €	2.229,59 €
17	C/ Duc de Mandas 41	141	2003	Buena	Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	275.000,00 €	1.950,35 €	-	258.500,00 €	1.833,33 €
18	C/ Camí vell d'Alboraia 28	90	2004	Buena	Bueno	2	2	Sí	Sí	Sí	No	152.000,00 €	1.688,89 €	Duplex. Incluye trastero.	135.500,00 €	1.505,56 €
19	C/ Arquitecte Tolsà 38	157	2003	Buena	Bueno	4	2	No	Sí	Sí	Sí	390.000,00 €	2.484,08 €	-	390.000,00 €	2.484,08 €
20	C/ José Chabas Bordehore 3	115	2003	Buena	Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	315.000,00 €	2.739,13 €	Incluye trastero.	298.500,00 €	2.595,65 €
21	C/ Circulo de Bellas Artes 5	85	1995	Buena	Bueno	2	1	Sí	Sí	No	Sí	183.000,00 €	2.152,94 €	Incluye trastero.	166.500,00 €	1.958,82 €
22	C/ Dolores Marqués 29	118	2002	Buena	Bueno	3	2	No	Sí	Sí	Sí	250.000,00 €	2.118,64 €	Opción de garaje +30.000€	250.000,00 €	2.118,64 €
23	C/ José Chabas Bordehore 3	100	2003	Muy Buena	Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	295.000,00 €	2.950,00 €	Incluye trastero. Amplia terraza (60m2)	278.500,00 €	2.785,00 €
24	C/ Torreta de Miramar 12	90	2007	Buena	Bueno	2	2	Sí	Sí	Sí	Sí	240.000,00 €	2.666,67 €	Incluye trastero.	223.500,00 €	2.483,33 €
25	C/ Torreta de Miramar 22	110	2006	Buena	Bueno	3	2	Sí	Sí	Sí	Sí	280.000,00 €	2.545,45 €	-	263.500,00 €	2.395,45 €

OFERTA PLAZAS DE GARAJE.

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	ANTIGÜEDAD	CALIDAD CONSTRUCTIVA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ACCESO	PRECIO (€)	PRECIO (€/m ²)	OBSERVACIONES
1	C/ Duque de Mandas 41	11	2003	Buena	Bueno	Rampa	30.000,00 €	2.727,27 €	Incluye trastero.
2	C/ Santa Genoveva de Torres 26	12	1997	Buena	Bueno	Rampa	15.000,00 €	1.250,00 €	
3	C/ Alfahuir 19	15	2007	Muy Buena	Bueno	Rampa	14.000,00 €	933,33 €	Baja de precio 5.900.
4	C/ Emili Baró 73	18	1997	Buena	Bueno	Rampa	20.000,00 €	1.111,11 €	
5	C/ Arquitecto Tolsà 16	12	1973	Regular	Regular	Rampa	13.000,00 €	1.083,33 €	
6	C/ Dolores Marqués 29	15	2002	Buena	Bueno	Rampa	30.000,00 €	2.000,00 €	
7	C/ Jose Chabas Bordehore 3	10	2003	Buena	Buena	Rampa	21.000,00 €	2.100,00 €	
8	C/ Santa Genoveva de Torres s/n	27	-----	-----	-----	Rampa	16.500,00 €	611,11 €	Obra nueva
9	C/ Alfahuir 22	12	1980	-----	-----	Rampa	15.000,00 €	1.250,00 €	Precio negociable. No foto.
10	C/ Musico Martinez Coll 2	14	1995	Buena	Bueno	Rampa	15.000,00 €	1.071,43 €	
11	C/ Arquitecto Arnau 59	11	1996	Buena	Bueno	Rampa	19.000,00 €	1.727,27 €	Caro. Zona demandada.
12	C/ Peñíscola 15	10	2003	Buena	Bueno	Rampa	13.000,00 €	1.300,00 €	
13	C/ Doctor Zaragoza 15	12	2015	Muy Buena	Muy Bueno	Rampa	19.000,00 €	1.583,33 €	
14	C/ Doctor Zaragoza 15	12	2015	Muy Buena	Muy Bueno	Rampa	18.000,00 €	1.500,00 €	Demanda alta.
15	C/ Diputada Clara Campoamor 4	18	1980	Muy buena	Bueno	Rampa	23.000,00 €	1.277,78 €	Precio negociable.

OFERTA LOCALES COMERCIALES.

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	ANTIGÜEDAD	PRECIO (€)	PRECIO (€)/m2	OBSERVACIONES
1	C/ Santa Genoveva de Torres 17	173	2001	342.700,00 €	1.980,92 €	
2	C/ Circulo de Bellas Artes 5	208	1995	220.500,00 €	1.060,10 €	
3	C/ Santa Genoveva de Torres 30	146	2004	185.000,00 €	1.267,12 €	
4	C/ Arquitecto Tolsa 38	51	2003	72.000,00 €	1.411,76 €	
5	Av. Valladolid 2	77	2003	134.094,00 €	1.741,48 €	
6	C/ Diputada Clara Campoamor 11	74	2003	110.000,00 €	1.486,49 €	
7	Av. Hermanos Machado 7	460	2008	950.000,00 €	2.065,22 €	
8	C/ Duque de Mandas 21	270	1986	309.600,00 €	1.146,67 €	ELS ORRIOLS
9	Av. Valladolid 40	125	1979	125.000,00 €	1.000,00 €	BENIMACLET
10	C/ Torreta de Miramar 12	641	2007	481.000,00 €	750,39 €	BENIMACLET
11	C/ Villareal 8	121	2016	124.000,00 €	1.024,79 €	BENIMACLET

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Coeficientes de homogeneización para viviendas.

SUPERFICIE	81-90	91-100	101-110	111-120	121-130	131-140	141-150	151-160
	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04
ANTIGÜEDAD	0,5% por cada año							
	$1 + (X \text{ AÑOS}) * 0,005$							
CALIDAD CONSTRUCTIVA	BUENA	MUY BUENA						
	1,00	0,90						
ENCLAVE	PEOR	IGUAL	MEJOR					
	1,10	1,00	0,90					
CONSERVACIÓN	BUENO	MUY BUENO						
	1,00	0,90						

Coeficientes de homogeneización para garajes.

SUPERFICIE	≤10	11-15	16-20	21-25	26-30	≥30
	0,99	1	1,01	1,02	1,03	1,04
ANTIGÜEDAD	2017-2008	2007-1998	1997-1988	1987-1978	1977-1968	
	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	
ENCLAVE	PEOR	IGUAL	MEJOR			
	1,10	1,00	0,90			

Coeficientes de homogeneización para locales.

SUPERFICIE	51-100	101-150	151-200	201-250	251-300	>300
	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
ANTIGÜEDAD	0,5% por cada año					
	$1 + (X \text{ AÑOS}) * 0,005$					
ENCLAVE	PEOR	IGUAL	MEJOR			
	1,10	1,00	0,90			

HOMOGENEIZACIÓN VIVIENDAS.

SUPERFICIE	CALIDAD CONSTRUCTIVA	ANTIGÜEDAD	CONSERVACIÓN	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	PRECIO (€)/m2 HOMOGENEIZADO
1,00	0,9	1,05	0,90	0,9625	2.743,54 €
0,99	0,9	1,05	0,95	0,97	2.360,52 €
1,00	0,9	1,05	1,00	0,99	2.332,97 €
0,97	0,9	1,05	1,00	0,98	2.850,37 €
1,00	1	1,07	1,00	1,02	2.598,75 €
1,00	1	1,07	1,00	1,0175	2.272,13 €
1,02	1	1,13	1,00	1,04	1.948,19 €
0,99	1	1,07	1,00	1,015	2.453,69 €
0,97	1	1,07	1,00	1,01	2.283,98 €
1,00	1	1,065	1,00	1,02	2.231,52 €
0,99	1	1,045	1,00	1,26	3.237,70 €
1,01	0,9	1,08	0,90	0,97	2.439,16 €
0,97	1	1,11	1,00	1,02	2.100,00 €
1,00	1	1,11	0,90	1,00	2.556,80 €
1,01	1	1,07	1,00	1,02	2.738,31 €
0,98	1	1,07	1,00	1,0125	2.257,46 €
1,03	1	1,07	1,00	1,03	1.879,17 €
0,97	1	1,065	1,00	1,01	1.518,73 €
1,04	1	1,07	1,00	1,03	2.552,39 €
1,00	1	1,07	1,00	1,02	2.641,08 €
0,97	1	1,11	1,00	1,02	1.998,00 €
1,00	1	1,075	1,00	1,02	2.158,37 €
0,98	0,9	1,07	1,00	0,99	2.750,19 €
0,97	1	1,05	1,00	1,005	2.495,75 €
0,99	1	1,055	1,00	1,01125	2.422,40 €
TOTAL					2.426,38 €

HOMOGENEIZACIÓN GARAJES.

SUPERFICIE	ANTIGÜEDAD	ENCLAVE	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	PRECIO (€)/m2 HOMOGENEIZADO
1,00	1,01	1,00	1,00	2.736,36 €
1,00	1,02	1,00	1,01	1.258,33 €
1,00	1,01	1,00	1,00	936,44 €
1,01	1,02	1,00	1,01	1.122,22 €
1,00	1,04	1,00	1,01	1.097,78 €
1,00	1,01	0,90	0,97	1.940,00 €
1,00	1,01	1,00	1,00	2.107,00 €
1,04	1,00	1,10	1,05	639,63 €
1,00	1,03	1,00	1,01	1.262,50 €
1,00	1,02	1,00	1,01	1.078,57 €
1,00	1,02	0,90	0,97	1.681,21 €
0,99	1,01	1,10	1,03	1.343,33 €
1,00	1,00	0,90	0,97	1.530,56 €
1,00	1,00	0,90	0,97	1.450,00 €
1,01	1,03	1,10	1,05	1.337,41 €
TOTAL				1.395,80 €
12 m2				16.749,56 €

HOMOGENEIZACIÓN LOCALES.

SUPERFICIE	ENCLAVE	ANTIGÜEDAD	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	PRECIO (€)/m2 HOMOGENEIZADO
0,98	1	1,08	1,02	2.020,54 €
1	1	1,11	1,037	1.098,97 €
0,96	1	1,065	1,008	1.277,68 €
0,94	1	1,07	1,003	1.416,47 €
0,94	1	1,07	1,003	1.747,29 €
0,94	1	1,07	1,003	1.491,44 €
1,04	1	1,045	1,028	2.123,73 €
1,02	1,1	1,155	1,092	1.251,78 €
0,96	1,1	1,19	1,083	1.083,33 €
1,04	1,1	1,05	1,063	797,91 €
1	1,1	1	1,033	1.058,95 €
TOTAL				1.382,94 €

Promoción Residencial Laza (Nou Benicalap).

La promoción Residencial Laza se ubica en la calle Riu Bidasoa en Valencia. La promoción cuenta con viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales. Se trata de un residencial con piscina, jardín y zona infantil. Las viviendas son de VPP y Renta Libre.

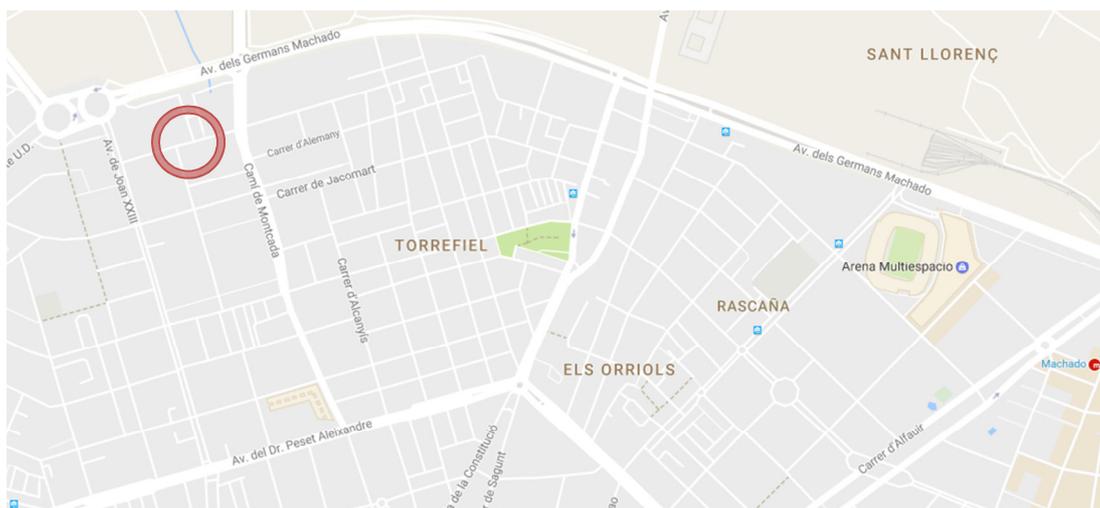


Simulaciones de la promoción. Avanza Urbana.

Las viviendas son de 1, 2, 3 y 4 dormitorios con grandes terrazas. El residencial cuenta con acabados estudiados para aportar luminosidad a las estancias. Cuenta con una completa instalación de aire acondicionado con bomba frío/calor.

El residencial se ubica en un entorno consolidado, con amplias zonas verdes, escuelas de enseñanza primaria y secundaria, así como el centro de salud Juan XXIII ubicado próximo a la promoción. Se encuentra bien comunicado con la ciudad por medio de transporte público; cuenta con rápido acceso a la ronda norte dada su proximidad.

Los precios van desde los 98.000€ en viviendas de 1 dormitorio junto a una plaza de garaje y un trastero. Este precio no incluye impuestos.



Localización de la promoción Residencial Laza.

Promoción Santa Genoveva de Torres (Sant Llorenç).

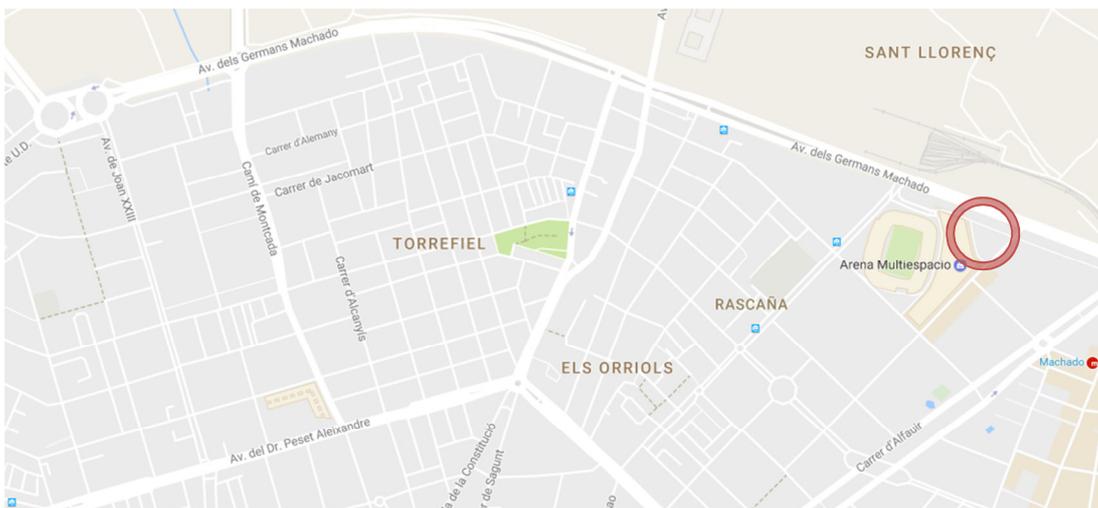
La promoción Santa Genoveva de Torres se trata de una promoción de 124 viviendas con garajes y trasteros, ubicadas en la calle Santa Genoveva de Torres de Valencia, en el barrio de Sant Llorenç (Rascanya), junto al Centro Comercial Arena.



Simulaciones de la promoción. Altamira Santander Real Estate.

Las viviendas son exteriores de 2 y 3 dormitorios. Las viviendas no cuentan con terrazas. Por lo que respecta a las zonas comunitarias, el edificio cuenta con piscina y zonas ajardinadas. Se encuentra bien comunicada y cuenta con todos los servicios.

La promoción corre a cargo de Altamira Santander Real Estate, S.A., portal de venta de obra nueva y viviendas de segunda mano del Banco Santander con el que la entidad pone al alcance general la adquisición de sus inmuebles. Al pertenecer a Banco Santander, existe la posibilidad de solicitar una financiación para comprar las viviendas de Altamira a la propia entidad por medio de hipotecas de hasta el 100% del importe de la vivienda y con un plazo de hasta 40 años.



Localización de la promoción de Santa Genoveva de Torres.

Promoción Edificio Palau (Penya-Roja).

La promoción Edificio Palau se ubica en la calle Eduardo Boscá 33, con fácil acceso y rápida conexión con todos los puntos de la ciudad. La promoción cuenta con viviendas de 2, 4 y 5 dormitorios.

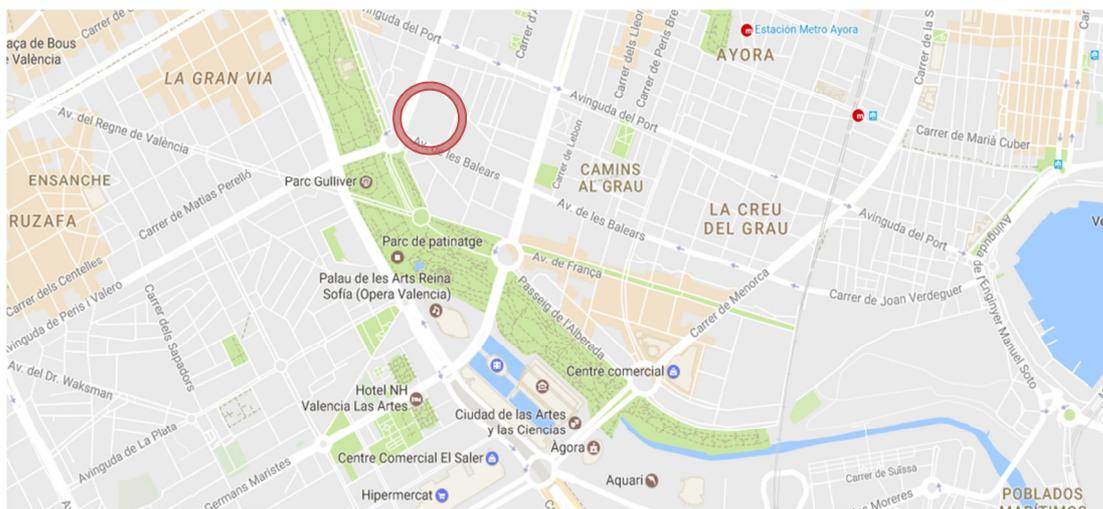


Simulación de la promoción. Adaptis.

La promoción cuenta con 23 viviendas. Las viviendas de 2 dormitorios se venden en pack con una plaza de aparcamiento y un trastero valorados en 25.000€. Las viviendas de 4 y 5 dormitorios se venden con dos plazas de garaje y un trastero.

El residencial contará con zonas ajardinadas, piscina, puesto de conserje, gimnasio equipado y sala gastrobar equipada.

Se ubica en una de las zonas más privilegiadas de la ciudad, con todos los servicios necesarios para garantizar su bienestar: centros comerciales, educativos, de salud etc.



Localización de la promoción Edificio Palau.

Promoción Alameda House 38 (Penya-Roja).

La promoción Alameda House se ubica en el número 38 del Paseo de la Alameda (antiguo edificio Hotel Holiday Inn). Cuenta con 63 viviendas de 3, 4 y 5 dormitorios y 2 o 3 baños.

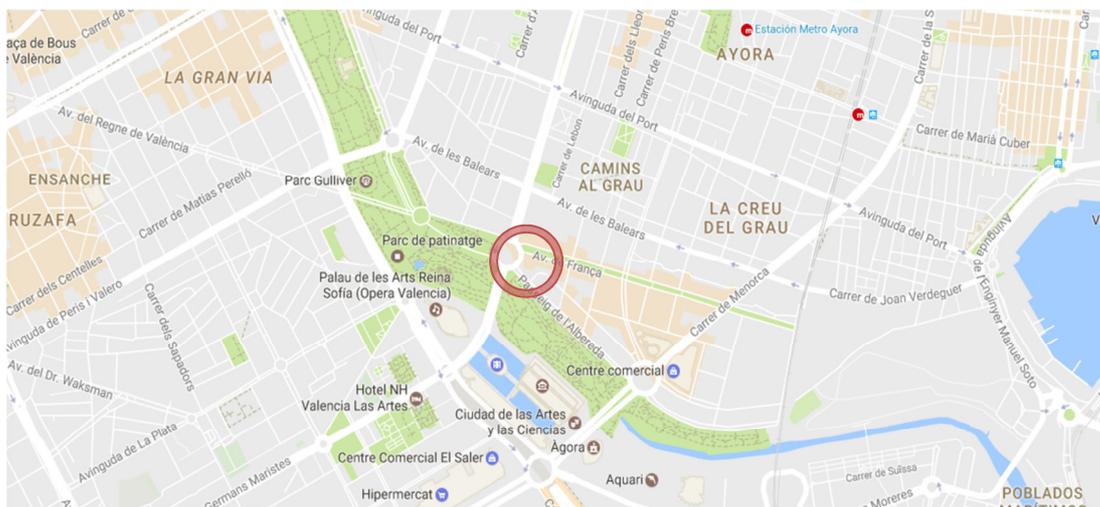


Fachada de Alameda House 38.

La promoción cuenta con zona común con piscina en la última planta del edificio.

Alameda House se ubica en primera línea del Paseo de la Alameda. Con una ubicación privilegiada rodeada de zonas verdes y de una amplia oferta cultural y de ocio, y a un paseo del centro histórico. Se ubica en un lugar de fácil acceso y conexión con otros puntos de la ciudad.

Las viviendas se comercializan sin plaza de garaje, el cual se vende por separado desde 21.000€/ud.



Localización de la promoción Alameda House.

Promoción Les Arts (Penya-Roja).

Les Arts es un residencial ubicado junto a la Alameda y la Ciudad de las Artes y las Ciencias de 82 viviendas con amplias terrazas y una variedad de tipologías de 2, 3, 4 y 5 dormitorios. La promoción se desarrolla en un edificio singular de 11 alturas, y 2 plantas de sótano.



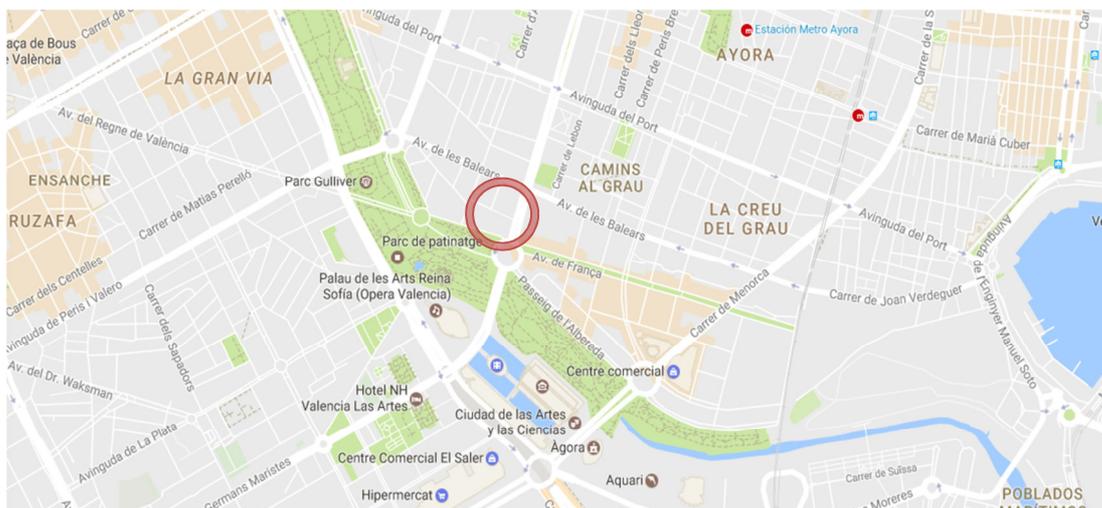
Simulación de la promoción. Solvia.



El Residencial cuenta con espacios comunitarios con zonas verdes, parque infantil, piscina exterior y club social.

Por su ubicación, cuenta con todos los servicios de un barrio consolidado: centros de enseñanza, deportivos, culturales y centros comerciales. Se encuentra perfectamente comunicado con el resto de la ciudad.

La venta de garajes y trasteros está vinculada a las viviendas. Desde 18.000€/ud.



Localización de la promoción Les Arts.

Promoción NEXO Residencial (Benimaclet).

Nexo Residencial se ubica en la Avenida Primado Reig 139. La promoción cuenta con 16 viviendas de 3 o 4 dormitorios, repartidos en 8 plantas.

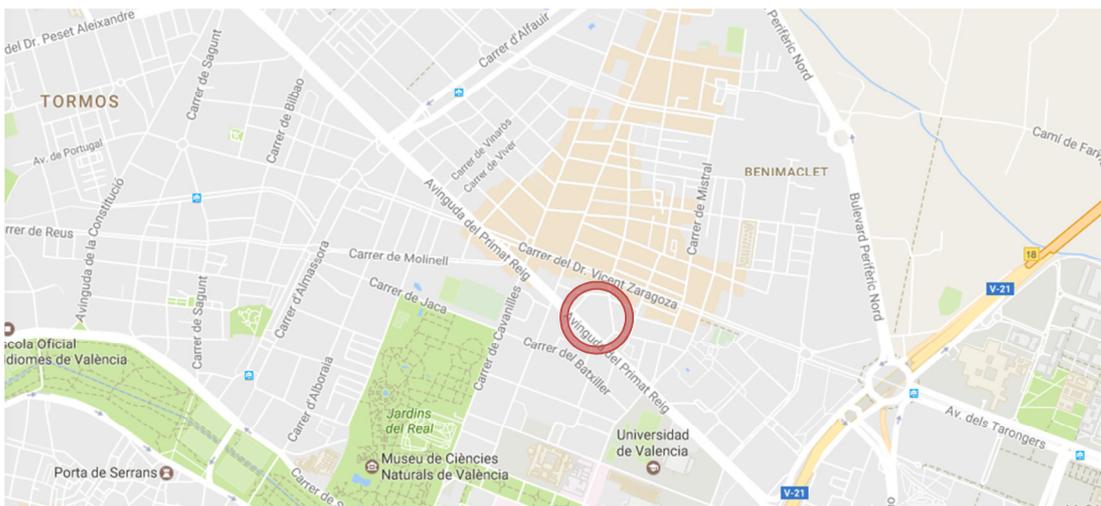


Simulación de la promoción. Prima Homes.

La promoción se encuentra en una vía importante de tráfico de la ciudad. Nexo Residencial se encuentra en un barrio que cuenta con todos los servicios cercanos: comercio, centros educativos, zonas verdes, zonas deportivas y centros médicos.

Las posibilidades de personalización son amplias en la promoción: zonas de día, materiales...

Las viviendas se venden de forma separada al las plazas de garaje y trasteros. Dispone de 12 plazas de aparcamiento y 16 trasteros de diferentes tamaños. Las plazas de garaje se comercializan a 20.000€/ud.



Localización de la promoción NEXO Residencial.

ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA. OFERTA OBRA NUEVA.

PROMOCIÓN RESIDENCIAL RIU SEGRE

Nº	Dirección	Vivienda	Renta	dorm.	baños	m² constr.	precio	precio m²	hipoteca	dotaciones comunes
1	C/ Riu Segre 25	Piso	Viv. Libre	1	1	59	108.500,00 €	1.838,98 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
2	C/ Riu Segre 25	Piso	Viv. Libre	2	2	80	154.500,00 €	1.931,25 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
3	C/ Riu Segre 25	Piso	Viv. Libre	3	2	121	189.500,00 €	1.566,12 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
4	C/ Riu Segre 25	Piso	Viv. Libre	3	2	121	215.000,00 €	1.776,86 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
5	C/ Riu Segre 25	Atico	Viv. Libre	4	2	132	310.000,00 €	2.348,48 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
								1.892,34 €		

PROMOCIÓN RESIDENCIAL LAZA

Nº	Dirección	Vivienda	Renta	dorm.	baños	m² constr.	precio	precio m²	hipoteca	dotaciones comunes
1	C/ Riu Ribasoa	Piso	Viv. Libre	3	2	133	184.960,00 €	1.390,68 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
2	C/ Riu Ribasoa	Piso	Viv. Libre	3	2	115	172.933,00 €	1.503,77 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
3	C/ Riu Ribasoa	Piso	Viv. Libre	3	2	118	175.798,00 €	1.489,81 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
4	C/ Riu Ribasoa	Piso	Viv. Libre	3	2	128	180.248,00 €	1.408,19 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
5	C/ Riu Ribasoa	Piso	Viv. Libre	3	2	133	187.960,00 €	1.413,23 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
6	C/ Riu Ribasoa	Piso	Viv. Libre	3	2	128	171.248,00 €	1.337,88 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
7	C/ Riu Ribasoa	Piso	Viv. Libre	1	1	59	98.500,00 €	1.669,49 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
8	C/ Riu Ribasoa	Piso	Viv. Libre	1	1	61	100.500,00 €	1.647,54 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
9	C/ Riu Ribasoa	Piso	Viv. Libre	3	2	125	167.500,00 €	1.340,00 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
10	C/ Riu Ribasoa	Piso	Viv. Libre	4	2	151	233.500,00 €	1.546,36 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
11	C/ Riu Ribasoa	Piso	Viv. Libre	2	2	94	144.100,00 €	1.532,98 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
12	C/ Riu Ribasoa	Atico	Viv. Libre	3	2	111	241.000,00 €	2.171,17 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
13	C/ Riu Ribasoa	Atico	Viv. Libre	3	2	109	266.000,00 €	2.440,37 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
14	C/ Riu Ribasoa	Atico	Viv. Libre	3	2	109	237.000,00 €	2.174,31 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
								1.647,55 €		

PROMOCIÓN SANTA GENOVEVA DE TORRES

Nº	Dirección	Vivienda	Renta	dorm.	baños	m² constr.	precio	precio m²	hipoteca	dotaciones comunes
1	C/ Santa Genoveva de Torres	Piso	Viv. Libre	2	2	89	151.000,00 €	1.696,63 €	100%	Piscina, jardín
2	C/ Santa Genoveva de Torres	Piso	Viv. Libre	3	2	102	184.000,00 €	1.803,92 €	100%	Piscina, jardín
3	C/ Santa Genoveva de Torres	Piso	Viv. Libre	3	2	105	186.000,00 €	1.771,43 €	100%	Piscina, jardín
4	C/ Santa Genoveva de Torres	Piso	Viv. Libre	3	2	104	189.000,00 €	1.817,31 €	100%	Piscina, jardín
5	C/ Santa Genoveva de Torres	Piso	Viv. Libre	3	2	107	191.000,00 €	1.785,05 €	100%	Piscina, jardín
6	C/ Santa Genoveva de Torres	Piso	Viv. Libre	3	2	100	192.000,00 €	1.920,00 €	100%	Piscina, jardín
7	C/ Santa Genoveva de Torres	Piso	Viv. Libre	3	2	96	210.000,00 €	2.187,50 €	100%	Piscina, jardín
8	C/ Santa Genoveva de Torres	Piso	Viv. Libre	2	2	111	234.150,00 €	2.109,46 €	100%	Piscina, jardín
9	C/ Santa Genoveva de Torres	Piso	Viv. Libre	3	2	115	239.000,00 €	2.078,26 €	100%	Piscina, jardín
10	C/ Santa Genoveva de Torres	Piso	Viv. Libre	3	2	119	239.000,00 €	2.008,40 €	100%	Piscina, jardín
11	C/ Santa Genoveva de Torres	Piso	Viv. Libre	3	2	108	239.000,00 €	2.212,96 €	100%	Piscina, jardín
								1.944,63 €		

* financiada con Banco Santander

PROMOCIÓN EDIFICIO PALAU

Nº	Dirección	Vivienda	Renta	dorm.	baños	m² constr.	precio	precio m²	hipoteca	dotaciones comunes
1	C/ Eduardo Boscá 33	Piso	Viv. Libre	2	2	119	239.000,00 €	2.008,40 €	80%	Piscina, jardín, gimnasio
2	C/ Eduardo Boscá 33	Piso	Viv. Libre	2	3	121	311.000,00 €	2.570,25 €	80%	Piscina, jardín, gimnasio
3	C/ Eduardo Boscá 33	Piso	Viv. Libre	4	4	257	537.000,00 €	2.089,49 €	80%	Piscina, jardín, gimnasio
								2.222,72 €		

PROMOCIÓN ALAMEDA HOUSE

Nº	Dirección	Vivienda	Renta	dorm.	baños	m² constr.	precio	precio m²	hipoteca	dotaciones comunes
1	Paseo de la Alameda 33	Piso	Viv. Libre	3	2	135	308.000,00 €	2.281,48 €	80%	Piscina
2	Paseo de la Alameda 33	Piso	Viv. Libre	3	2	145	330.000,00 €	2.275,86 €	80%	Piscina
3	Paseo de la Alameda 33	Piso	Viv. Libre	4	3	178	460.000,00 €	2.584,27 €	80%	Piscina
4	Paseo de la Alameda 33	Piso	Viv. Libre	4	3	202	525.000,00 €	2.599,01 €	80%	Piscina
								2.435,16 €		

PROMOCIÓN LES ARTS

Nº	Dirección	Vivienda	Renta	dorm.	baños	m² constr.	precio	precio m²	hipoteca	dotaciones comunes
1	C/ Escultor Octavio Vicent	Piso	Viv. Libre	3	2	120	273.000,00 €	2.275,00 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
2	C/ Escultor Octavio Vicent	Piso	Viv. Libre	3	2	124	280.000,00 €	2.258,06 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
3	C/ Escultor Octavio Vicent	Piso	Viv. Libre	3	2	142	321.000,00 €	2.260,56 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
4	C/ Escultor Octavio Vicent	Piso	Viv. Libre	4	3	166	463.000,00 €	2.789,16 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
5	C/ Escultor Octavio Vicent	Duplex	Viv. Libre	5	4	179	472.000,00 €	2.636,87 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
6	C/ Escultor Octavio Vicent	Duplex	Viv. Libre	5	4	181	479.000,00 €	2.646,41 €	80%	Piscina, jardín, zona infantil
								2.477,68 €		

PROMOCIÓN NEXO RESIDENCIAL

Nº	Dirección	Vivienda	Renta	dorm.	baños	m² constr.	precio	precio m²	hipoteca	dotaciones comunes
1	Av. Primado Reig 139	Piso	Viv. Libre	3	2	125	235.000,00 €	1.880,00 €	80%	-
								1.880,00 €		

HIPOTECAS: 80% para primera vivienda, 70% para segunda vivienda.

4.3. CONCLUSIONES DE ESTUDIO DE MERCADO.

Tras el estudio de mercado realizado, las conclusiones que se llega respecto a los precios son las siguientes:

De las viviendas de segunda mano se obtiene un precio por comparación de 2.426,38€/m². Mientras que para las viviendas de obra nueva obtenemos precios variados entre 1.647,55€/m² hasta 2.477,68€/m² dependiendo de la zona donde se encuentran las promociones. Considerando que la promoción objeto del estudio se encuentra en una zona muy buena y con alta calidad de acabados, se establecerá un precio de 2.500€/m².

Tras el análisis de la oferta de garajes se llega a un precio de 1.382,94€/m², por lo que una plaza de 12m² tendría un coste de 16.750,56€/Ud. Al tratarse de una zona donde el aparcamiento no resulta un problema y observando los precios de promociones cercanas, se decide establecer el precio en 16.500€/Ud. Del mismo modo, tras analizar la obra nueva, se decide establecer un precio de 3.000€ por cada trastero.

Por último, para locales comerciales se establece un precio de 1.382,94€/m² por comparación, que tras ajustarlo se sitúa en 1.400€/m².

A modo de resumen se recogen los precios finales para cada uno de los elementos:

Viviendas	Garajes	Trasteros	Locales
2.500€/m ²	16.500€/Ud.	3.000€/Ud.	1.400€/m ²

CAPÍTULO 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

5.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN.

Tras el análisis del mercado inmobiliario, se procede a realizar el estudio de viabilidad económica de la promoción con el objetivo de conocer la rentabilidad de la construcción.

Se pretende edificar un inmueble destinado a uso residencial, con zonas de uso comunitario, tales como zonas ajardinadas, pista de pádel y piscina descubierta.

El edificio consta de 36 viviendas con 6 tipologías diferentes:

La vivienda tipo 01 tiene 139 m² con una terraza de 86 m² (1 vivienda).

La vivienda tipo 02 es igual a la vivienda tipo 01 pero sin terraza (8 viviendas).

La vivienda tipo 03 tiene 110 m² (9 viviendas).

La vivienda tipo 04 tiene 128 m² (9 viviendas).

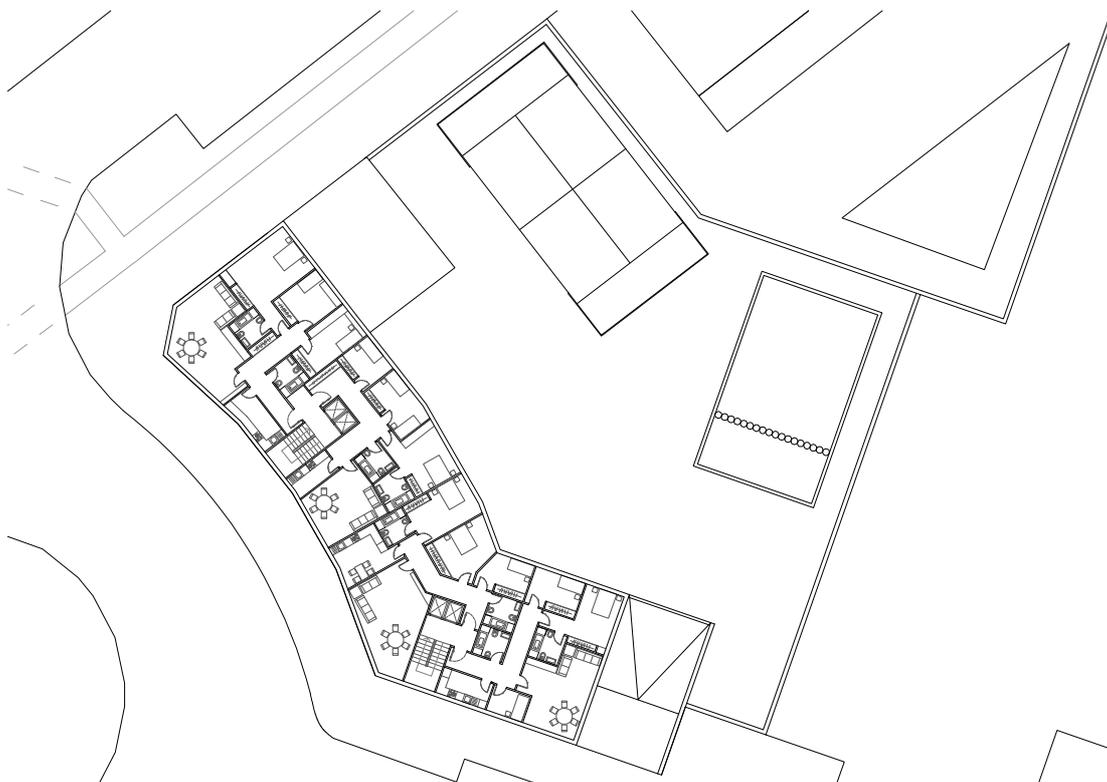
La vivienda tipo 05 tiene 108 m² (8 viviendas).

La vivienda tipo 06 tiene 67 m² y una terraza de 41 m² (1 vivienda).

Todas las viviendas constan de tres dormitorios y dos baños, a excepción de la vivienda tipo 06 que consta de un dormitorio y un baño.

En planta baja se lleva a cabo la construcción de tres locales comerciales de 212 m², 201 m² y 103 m².

El aparcamiento se desarrolla en una única planta de sótano con 42 plazas de aparcamiento con su correspondiente trastero. (1 plaza por vivienda + 2 plazas por local comercial como estipula la normativa urbanística).



5.1.1.- Definición inicial de la promoción.

La promoción está constituida por 36 viviendas, 42 trasteros, 42 plazas de aparcamiento y 3 locales comerciales. Tras la realización del estudio de mercado se establece el precio de cada uno de los productos. Se establece un precio de 2.500€/m² para las viviendas, mientras que para los trasteros y garajes serán de 3.000€/Ud. y 16.500€/Ud. respectivamente. En cuanto a los locales comerciales se establece un precio de 1.400€/m².

	Ud	M2 s/rasante	M2 b/rasante	M2 totales	€/m2	€/Ud	€
Superficie construida							12.351.400
Total (sin locales)							11.629.000
Viviendas	36	4.324			2.500		10.810.000
Trasteros	42		147			3.000	126.000
Plazas Garaje	42		462	504		16.500	693.000
Locales	3	516		516	1.400		722.400
Ventas							12.351.400
Total (sin locales)							11.629.000
Viviendas 01	1	139		139	2.500	347.500	347.500
Viviendas 02	8	1112		1.112	2.500	347.500	2.780.000
Viviendas 03	9	990		990	2.500	275.000	2.475.000
Viviendas 04	9	1152		1.152	2.500	320.000	2.880.000
Viviendas 05	8	864		864	2.500	270.000	2.160.000
Viviendas 06	1	67		67	2.500	167.500	167.500
Trasteros	42		147	147		3.000	126.000
Plazas Garaje	42		462	462		16.500	693.000
Locales	3	516		516	1.400		722.400

5.2. PLANIFICACIÓN TEMPORAL.

5.2.1.- Estimación temporal.

La promoción se inicia con la adquisición del suelo con una duración estimada de tres meses. En el primer mes se entrega una señal equivalente al 10% del valor total y se escritura la compraventa al tercer mes. Una vez adquirido el suelo tiene lugar las gestiones del proyecto y licencia de obras, con una duración que se estima en diez meses. Una vez otorgada la licencia se prevén dos meses para la contratación de las obras. Al mismo tiempo, comenzará el periodo de venta de viviendas que se estima en 20 meses. La entrega de viviendas se dará una vez hayan finalizado las obras de ejecución en el mes 35 desde el inicio de la promoción. Con un cierre provisional de la promoción en el mes 37.

5.2.2.- Programa de trabajo.

Inicio	mes julio	Año 17
Duración, meses		
COMPRAVENTA DEL SUELO		
1 ^{er} pago (señal, opción compra..)	1	
Plazo hasta la escritura de compraventa	2	
OBRAS DE DEMOLICIÓN Y/O URBANIZACIÓN (en su caso)		
Comienzo obras	-	después de comprar
Duración obras	-	
PROYECTOS Y LICENCIA DE OBRAS		
Plazos hasta el otorgamiento	10	meses desde la compraventa del suelo
OBRAS DE EDIFICACIÓN		
Plazo para la contratación	2	meses desde la obtención de la licencia
Plazo de ejecución más probable	18	meses
Plazo mínimo (estimación optimista)	15	meses
Plazo máximo (estimación pesimista)	24	meses
VENTAS		
	viviendas	
Comienzo desde la obtención de la licencia	0	meses
Duración	20	meses
ENTREGA		
Licencia de primera ocupación	1	mes desde la terminación de las obras

PROGRAMA DE TRABAJOS

ACTIVIDADES	Duración	Inicio	Fin	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
				jul 17	ago 17	sept 17	oct 17	nov 17	dic 17	ene 18	feb 18	mar 18	abril 18	may 18	jun 18	jul 18	ago18	sept 18	oct 18	nov 18	
COMPRAVENTA DE SUELO	3	1	3																		
DEMOLICIÓN	-	-	-																		
GESTION DE LICENCIA	10	4	13																		
CONTRATACIÓN DE OBRAS	2	14	15																		
EJECUCIÓN DE OBRAS	18	16	33																		
VENTA DE VIVIENDAS	20	14	33															1	2	1	3
ENTREGA DE VIVIENDAS	1	35	35															1	3	4	7
CIERRE PROVISIONAL	1	37	37																		

ACTIVIDADES	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	
	dic 18	ene 19	feb 19	mar 19	abril 19	may 19	jun 19	jul 19	ago 19	sept 19	oct 19	nov 19	dic 19	ene 20	feb 20	mar 20	abril 20	may 20	jun 20	jul 20	
COMPRAVENTA DE SUELO																					
DEMOLICIÓN																					
GESTION DE LICENCIA																					
CONTRATACIÓN DE OBRAS																					
EJECUCIÓN DE OBRAS																					
VENTA DE VIVIENDAS	0	2	3	1	2	0	2	0	3	2	1	3	2	2	3	3					
ENTREGA DE VIVIENDAS	7	9	12	13	15	12	17	17	20	22	23	26	28	30	33	36					
CIERRE PROVISIONAL																					

5.3. PLANIFICACIÓN ECONÓMICA.

5.3.1.- Costes de la promoción.

a) Adquisición del suelo.

El precio total de la escritura de compraventa es el 25% del precio de venta, por lo que el valor del suelo se establece en **3.087.850,00€**

b) Licencia de obras y tasas municipales.

El coste asociado a la obtención de la Licencia de Obras equivale a un 4,20% del Presupuesto de Ejecución Material (PEM).

c) Construcción.

Según datos obtenidos de Fundación Instituto Valenciano de Edificación (IVE), el Módulo Básico de la Edificación (MBE) se establece en 718,98€/m² para edificación abierta con una altura de más de 8 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media superior a 70 m² y de un nivel alto de acabados. A este precio hay que sumarle los costes generales (13%) y el beneficio industrial (6%) para un total de 855,59€/m². Con este precio de construcción, el coste de construcción de viviendas será de **4.214.617,62€**. Para calcular el sótano se toma como valor 450,00€/m². Su coste de construcción es de **645.300,00€**. Al igual que para el sótano, se establece el 50% del valor del MBE para los locales, cuyo coste será de **232.200,00€**. El coste de acometida en servicios es de 600€/vivienda por lo que para la promoción de 36 viviendas, este asciende a **21.600€**. Por último, los costes de urbanización interior se establecen en **70.000€**, con la piscina, la pista de pádel y las zonas ajardinadas. El total de los costes de construcción asciende a **5.183.717,62€**. El Coste de Construcción o precio de contrata asciende a un 20% más sobre el PEM sin contar el coste de acometida.

Como costes complementarios de la construcción se encuentran los controles de calidad y los seguros, que equivalen cada uno al 1% de los costes de construcción.

d) Costes de Proyecto y Dirección de Obra.

Los honorarios del arquitecto suelen establecerse de forma proporcional al Presupuesto de Ejecución Material, desglosándose en:

- Proyecto Básico: 40%
- Proyecto de Ejecución: 30%
- Dirección de Obras: 30%

e) Gastos de Escritura.

Dentro de los gastos de escritura encontramos la constitución del préstamo suelo, la escritura de Obra Nueva, la escritura de División Horizontal y el préstamo hipotecario subrogable.

Para la constitución de los préstamos se considerarán los gastos de Actos Jurídicos Documentales (AJD), tasación, gestoría, notaría y registro. Mientras que para la escritura de Obra Nueva y División Horizontal se considerarán el impuesto AJD y costes de gestoría, notaría y registro.

Los gastos de notaría y de registro se establecen según lo establecido en el Boletín Oficial del Estado (BOE). Para los tramites de gestoría se considera un coste de 300€. El impuesto de AJD se sitúa en el 1'5% del PEM en el caso del Ayuntamiento de Valencia.

f) Gastos generales de gestión y costes de ventas.

Los gastos generales se estiman en un 5,00% sobre las ventas, mientras que los gastos de publicidad y ventas, en un 3,50%.

g) Costes de financiación.

La comisión de apertura del préstamo subrogable del suelo y de la construcción es de 0,5% en cada uno de los casos. El tipo de interés se ha obtenido de los resultados a partir de una calculadora hipotecaria.

COSTES

SUELO			3.121.330,43
Compraventa			3.087.850,00
Precio en Escritura Compraventa			3.087.850,00
Comisión de Compra y Otros			-
Menor Coste por Aportación de Suelo			-
Gastos Legales			33.480,43
I.T.P. solar			
A.J.D. solar			30.878,50
Notaría			1.305,36
Registro			996,57
Gestoría			300,00
CONSTRUCCIÓN			5.183.717,62
	m²	€/m²	
Coste inicial previsto			5.183.717,62
Urbanización interior			70.000,00
Construcción s/rasante, Viviendas			4.926 855,59 4.214.617,62
Construcción s/rasante, Locales			516 450,00 232.200,00
Construcción s/rasante, resto			0 450,00 0,00
Construcción bajo rasante			1.434 450,00 645.300,00
Acometidas de servicios			36 600 21.600,00
Variación de Precios de Contrato Obras			
COSTES COMPLEMENTARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN			103.674,35
Control de Calidad			51.837,18
Seguros			51.837,18
COSTES DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA			462.439,70
Arquitecto			322.632,35
Proyecto Básico			40% 4.301.764,68 129.052,94
Proyecto de Ejecución			30% 96.789,71
Dirección Fac., Recep. y Liq.			30% 96.789,71
Aparejador, Dir. Fac., Recep. y Liq.			96.789,71
Otros: Seg., Telecom., Geotecnia...			1% 43.017,65
LICENCIA DE OBRAS Y TASAS			180.674,12
			4,2%PEM

GTOS DE ESCRITURAS Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS		464.066,81
Constitución Préstamo Suelo	2.161.495,00	48.958,14
Tasación		1.121,08
Impuesto A.J.D.		46.317,75
Notaría		770,59
Registro		448,72
Gestoría		300,00
Escritura Obra Nueva	4.301.764,68	67.522,35
Impuesto A.J.D.		64.526,47
Notaría		1.669,53
Registro		1.026,35
Gestoría		300,00
Escritura Div. Horizontal	7.389.614,68	118.898,02
Impuesto A.J.D.		110.844,22
Notario		2.457,92
Registro		5.295,88
Gestoría		300,00
Constitución de préstamo subrogable	Importe: 13.631.296,00	228.688,29
Tasación		3.450,28
Impuesto de AJD		204.469,44
Notario		13.447,56
Registro		7.021,00
Gestoría		300,00
GASTOS GENERALES Y VARIOS		617.570,00
	5% sobre ventas	
GASTOS DE GESTIÓN		
	%s/ventas	
SUMA COSTES DE EXPLOTACIÓN		10.133.473,03
COSTE DE PUBLICIDAD Y VENTAS		432.299,00
	3,5% s/ventas	
COSTES FINANCIEROS		302.497,39
Comisión aval aportación		0,00
Préstamo Suelo, com. apertura		7.719,63
Préstamo Subrogable, com. ap.		40.963,58
Intereses de Préstamos		253.814,19
COSTES TOTALES		10.868.269,42

5.4. PLANIFICACIÓN FINANCIERA.

5.4.1.- Fuentes de financiación.

Para llevar a cabo la promoción, con sus inversiones y pagos, es fundamental disponer de los recursos financieros suficientes en el momento adecuado y con el coste conveniente.

En la financiación de la promoción inmobiliaria distinguiremos interna (o de generación propia, es decir, sin recurrir a terceros) o externa (o de terceros).

Financiación interna:

La financiación interna son las aportaciones del promotor en el flujo de caja. Estas pueden consultarse en la tabla de Cash-flow. El mayor periodo de aportación se produce sobre el mes 14 de la promoción, que es cuando comienza el periodo de contratación de obras. El valor máximo que se produce es 2.967.424€.

Financiación externa:

1. Anticipos de clientes.¹⁴

Los anticipos de clientes que comenzarán antes del inicio de la ejecución de obras, en el mes 14. Estos se sitúan en el 10% sobre el precio de escritura a la firma del contrato y en el 10% en pagos mensuales iguales.

2. Préstamos de entidades financieras.

El promotor recurre a un préstamo para la adquisición del suelo y posteriormente otro, un préstamo al promotor, para la construcción del inmueble. Los costes de préstamo (tipo de interés, comisiones y gastos), los plazos de amortización y carencia y las garantías hipotecarias, se definen en el contrato de préstamo. Una vez realizada la entrega de llaves, el préstamo pasará a nombre del cliente que haya comprado la vivienda.

Datos de financiación.

Suelo: primer pago (señal, opción de compra)	10,00% sobre el precio de suelo			
Anticipos de clientes				
A la firma del contrato	10,00% precio escritura			
En pagos mensuales iguales	10,00% precio escritura			
Contratista				
Retención	5,00%			
Aplazamiento de pagos	60 días 2 meses			
Préstamo s/suelo: % s/precio de la compraventa	25,00%			
Préstamo subrogable	Viviendas	Garajes	Locales	Suelo
Cuantía	80%	80%	60%	50%
Tipo de interés	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Comisión de apertura	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

Datos del préstamo.

SUELO		AL PROMOTOR (construcción)	
Valor del suelo descontando la aportación	3.087.850	Valor de las viviendas y locales (sin la aportación)	
capital (50%)	1.543.925	capital (80%viviendas, 60% locales)	9.736.640
tipo de interés	3,00%	tipo de interés	3,00%
periodo de amortización	3 años	periodo de amortización	20 años
comisión de apertura	0,50%	comisión de apertura	0,50%
carencia	24 meses	caencia	36 meses
capital garantizado	2.161.495	capital garantizado	13.631.296

¹⁴ Los anticipos de clientes se pueden consultar en el capítulo de Anexos. Anexo 3.

3. Pagos diferidos al contratista.

El pago a los contratistas y proveedores se realizará a los 60 días (2 meses). También se realizará una retención del 5% del coste de construcción durante toda la duración de la obra.

5.4.2.- Cash-Flow.

Para la realización del Cash-Flow, utilizaremos todos los datos que hemos recogido en los apartados anteriores. El Cash-Flow recoge la relación del flujo de entradas y salidas de caja o efectivo durante la promoción. Este nos permite obtener información de la liquidez que requiere la empresa.

En el cash-flow, además de todos los flujos de pagos y cobros generados de las compras y ventas del proyecto, también incluye el flujo de cobros y pagos que genera el IVA, así como su liquidación. Los tipos de gravámenes aplicables son los siguientes: 21% (Tasación, notaría, gestoría, honorarios, gastos de gestión, generales y de ventas) o del 10% (Ejecución de obras).

5.5. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.

La duración prevista para la promoción es de 38 meses. La promoción tendrá un valor de venta de **12.351.400€**, con una inversión del promotor de **2.967.424€**. El margen bruto sobre ventas es del 14,50%, equivalente a un beneficio de **1.785.628€**.

Antes de impuestos el resultado es de **1.524.094€**, equivalentes a un 12,3% sobre las ventas y a un 51,4% sobre la inversión. Después de impuestos el resultado es de **1.066.866€**, equivalente al 8,6% sobre ventas y a un 36,0% sobre la inversión.

RESULTADOS	
Ciclo de Vida (meses)	38
Ventas	12.351.400
Inversión del Promotor	2.967.424
Margen Bruto	1.785.628
Margen Bruto sobre Ventas	14,5%
Antes de Impuestos	
Resultado	1.524.094
Resultado sobre Ventas	12,3%
Resultado sobre Inversión	51,4%
T. I. R. del Promotor	19,71%
Después de Impuestos	
Resultado	1.066.866
Resultado sobre Ventas	8,6%
Resultado sobre Inversión	36,0%
T. I. R. del Promotor	15,13%

Con estos resultados se puede afirmar que el proyecto es rentable dado que los márgenes son adecuados.

5.6. ANÁLISIS DE RENTABILIDAD.

La rentabilidad es la medida del rendimiento que en un determinado periodo de tiempo producen los capitales utilizados en el mismo. Cualquier actividad empresarial tiene el riesgo y la rentabilidad como límites.

5.6.1.- Determinación del VAN y del TIR.¹⁵

Dos parámetros muy utilizados para conocer la viabilidad de un proyecto son el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR).

El Valor Actual Neto (VAN) es un procedimiento que permite calcular el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros. El método descuenta una

¹⁵ Información extraída del libro "Economía y gestión para arquitectos". Llorca Ponce, A., Fernandez Durán, L., & Lobato Carral, C. (2016) Editorial UPV.

determinada tasa o tipo de interés igual para el periodo considerado. Es un instrumento de gran importancia para la evaluación y gerencia de proyectos. Cuando el VAN es positivo, la inversión producirá ganancias, mientras que si es negativo producirá pérdidas.

En una promoción inmobiliaria podemos calcular:

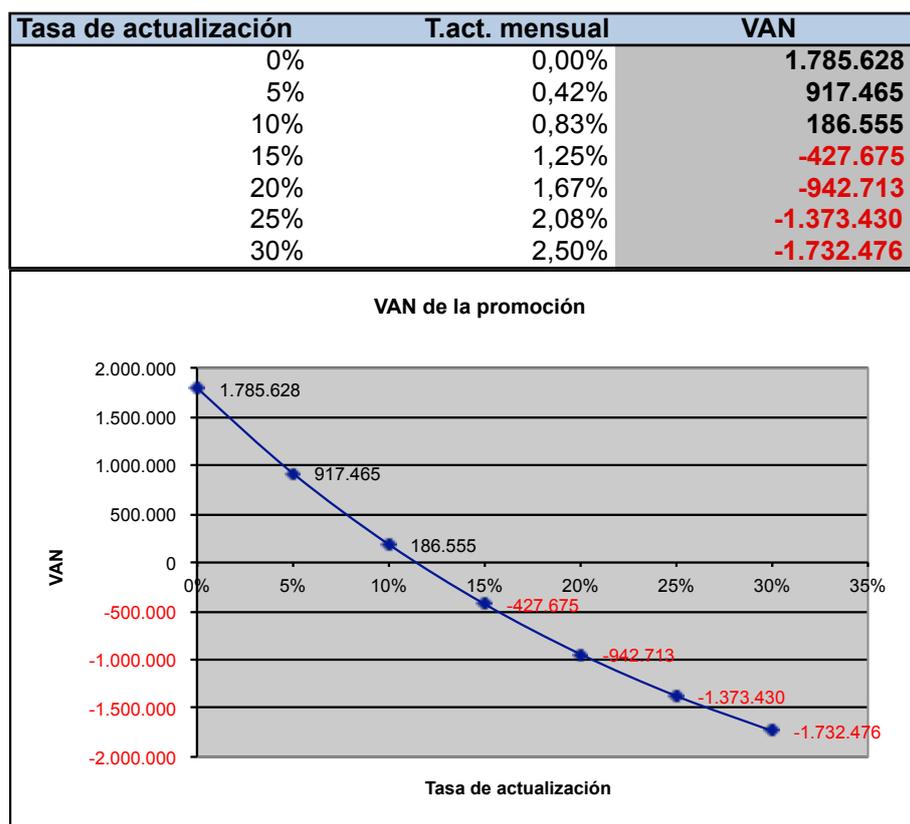
- El VAN de la promoción: a partir del flujo de caja de la promoción.
- El VAN del promotor, antes y después de impuestos, a partir del flujo de saldos mensuales (Aportaciones del Promotor).

La Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) se define como tasa de interés con la cual el VAN es igual a cero. El TIR es la tasa de interés por la cual se recupera la inversión. Representa la tasa de interés más alta que un inversor podría pagar sin perder dinero si la inversión se financiara con prestamos por completo.

5.6.2.- Rentabilidad de la promoción.

De los datos del Cash-Flow se obtienen los datos de la rentabilidad de la promoción. Se considera el flujo de caja sin tener en cuenta la financiación externa.

VAN de la promoción:



La TIR de la promoción es elevado, por lo que nos deja un amplio margen de seguridad ante cualquier revés. El proyecto sería viable.

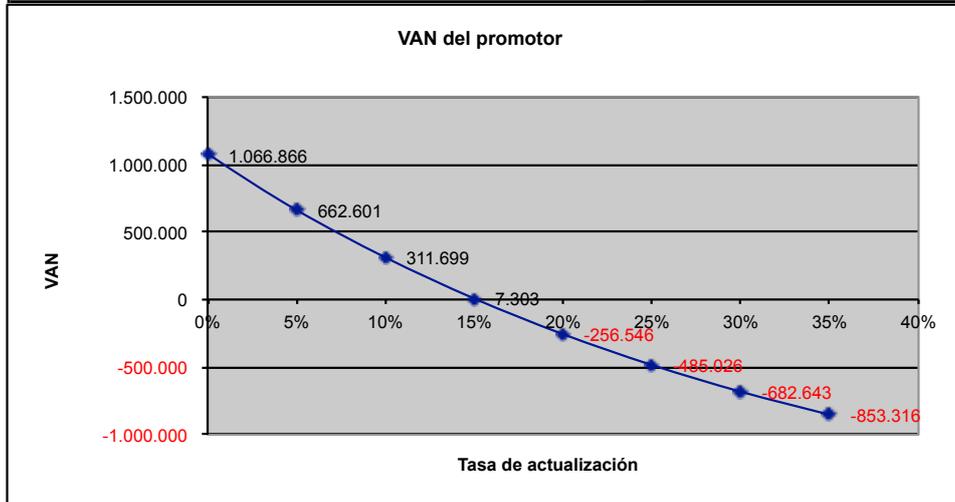
Mensual	0,95%
TIR PROMOCIÓN	11,43%

5.6.3.- Rentabilidad del promotor.

Para la rentabilidad del promotor se tendrá en cuenta las Aportaciones del promotor, puesto que buscamos saber si es rentable para el promotor realizar esta inversión con sus condiciones de financiación.

VAN del promotor:

Tasa de actualización	T.act. mensual	VAN
0%	0,00%	1.066.866
5%	0,42%	662.601
10%	0,83%	311.699
15%	1,25%	7.303
20%	1,67%	-256.546
25%	2,08%	-485.026
30%	2,50%	-682.643
35%	2,92%	-853.316



La TIR del promotor es superior a la de la promoción, por lo que aunque haya algún percance, como puede ser un retraso, el promotor sigue contando con un amplio margen con el que seguir obteniendo beneficios.

Mensual	1,64%
TIR antes de impuestos	19,71%

Mensual	1,26%
TIR después de impuestos	15,13%

5.7. EVALUACIÓN DE RIESGOS.

Este apartado es de gran importancia pues permite conocer los riesgos que pueden darse durante todo el proceso para la rentabilidad. A continuación analizaremos dos supuestos. El primero afecta a los precios de venta. Se analizará que ocurre en caso de que los precios de venta deban reducirse. Un segundo caso afecta al ritmo de ventas, suponiendo que se ralentiza respecto a la programación temporal definida.

5.7.1. Descenso del precio de venta.

Una de los supuestos que pueden darse es que el promotor deba reducir el precio de venta de las viviendas, por lo que se estudian los resultado para diferentes hipótesis de precios. Siendo 2.500€ el precio acordado anteriormente, se analizarán los resultados para 2.400, 2.300, 2.200 y 2.100.

En este supuesto se tienen en cuenta los anticipos de clientes que se consideran en el supuesto original.

Tras analizar estas cuatro hipótesis de precios se llega a la conclusión de que una disminución del precio de la vivienda produce un descenso de los ingresos y por lo tanto de la rentabilidad del proyecto.

5.7.2. Ralentización del ritmo de ventas.

Se estudian los resultado para diferentes ritmos de ventas. En un primer supuesto, se analiza si todo se vende en la entrega de llaves. A continuación se analiza para el caso de que se vende el 50% a la entrega de llaves y el otro 50% a los seis meses. Por último, se vende todo a los 6 meses de la entrega. La ralentización del ritmo de ventas lleva acarreado consigo un aumento de los costes financieros para el promotor, que a su vez reduce el beneficio del proyecto.

No se considerarán anticipos de clientes en ninguna de las hipótesis de ralentización de precios.

Rentabilidad de la promoción

Precios de la vivienda

tasa	VAN Promotor	TIR	
	0%	1.510.197	
	5%	693.862	
	10%	7.607	
2400	15%	-568.140	10,06%
	20%	-1.050.011	
	25%	-1.452.142	
	30%	-1.786.551	

tasa	VAN Promotor	TIR	
	0%	1.234.765	
	5%	470.258	
	10%	-171.341	
2300	15%	-708.605	8,58%
	20%	-1.157.309	
	25%	-1.530.854	
	30%	-1.840.626	

tasa	VAN Promotor	TIR	
	0%	959.333	
	5%	246.654	
	10%	-350.289	
2200	15%	-849.071	6,96%
	20%	-1.264.608	
	25%	-1.609.565,4	
	30%	-1.894.700,7	

tasa	VAN Promotor	TIR	
	0%	683.901	
	5%	23.050	
	10%	-529.238	
2100	15%	-989.537	5,19%
	20%	-1.371.906	
	25%	-1.688.278	
	30%	-1.948.776	

Ritmo de ventas

Hipótesis 1

tasa	VAN Promotor	TIR	
	0%	1.785.628	
	5%	865.763	
	10%	95.016	
Todo vendido antes de la entrega de llaves	15%	-549.335	10,68%
	20%	-1.086.567	
	25%	-1.533.035	
	30%	-1.902.621	

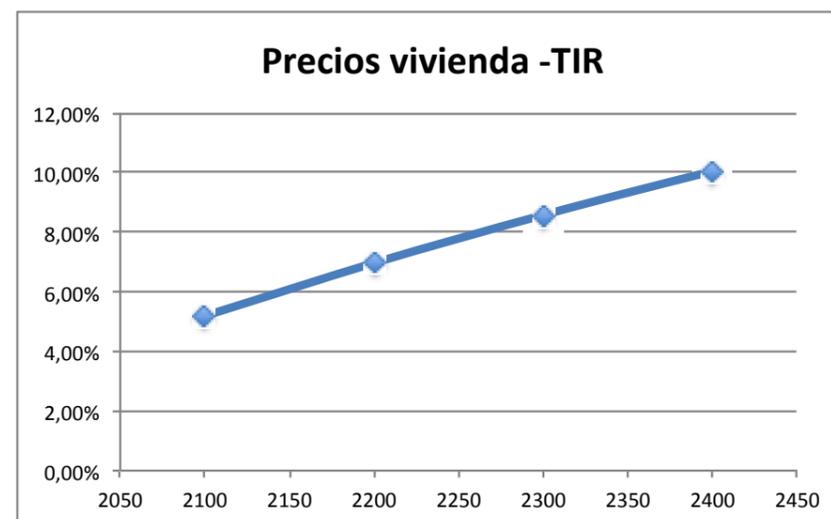
Hipótesis 2

tasa	VAN Promotor	TIR	
	0%	1.785.628	
	5%	749.647	
	10%	-103.351	
50% en la entrega de llaves 50%; 50% 6 meses después de la entrega	15%	-803.670	9,34%
	20%	-1.376.623	
	25%	-1.843.363	
	30%	-2.221.571	

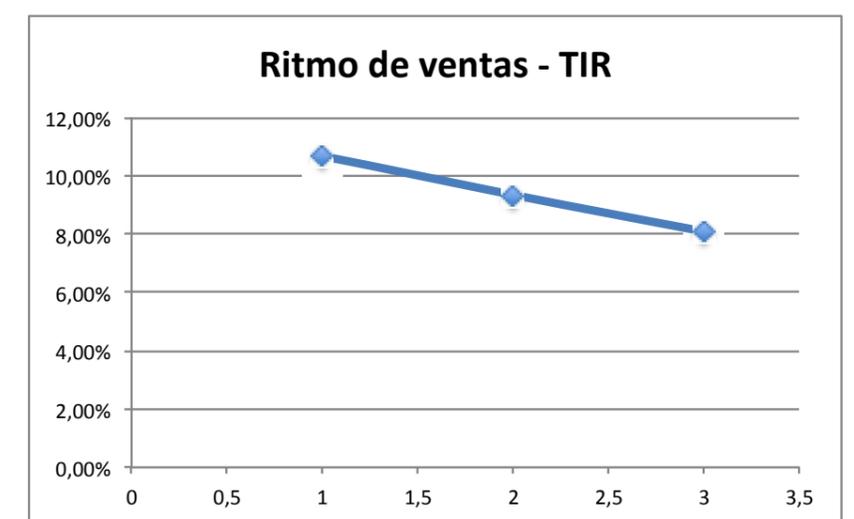
Hipótesis 3

tasa	VAN Promotor	TIR	
	0%	1.785.628	
	5%	610.506	
	10%	-340.643	
Vendido 6 meses después de la entrega de llaves	15%	-1.107.393	8,08%
	20%	-1.722.423	
	25%	-2.212.720	
	30%	-2.600.568	

Precios vivienda	TIR
2400	10,06%
2300	8,58%
2200	6,96%
2100	5,19%



Ritmo de ventas	TIR
Hip.1	10,68%
Hip.2	9,34%
Hip.3	8,08%



Rentabilidad del promotor antes de impuestos

Precios de la vivienda

tasa	VAN Promotor		TIR
	0%	877.280	
	5%	505.693	
	10%	183.193	
2400	15%	-96.514	17,35%
	20%	-338.901	
	25%	-548.724	
	30%	-730.124	

tasa	VAN Promotor		TIR
	0%	687.694	
	5%	348.784	
	10%	54.687	
2300	15%	-200.331	14,64%
	20%	-421.256	
	25%	-612.422	
	30%	-777.605	

tasa	VAN Promotor		TIR
	0%	498.107	
	5%	191.875	
	10%	-73.820	
2200	15%	-304.149	11,51%
	20%	-503.611	
	25%	-676.120	
	30%	-825.086	

tasa	VAN Promotor		TIR
	0%	308.521	
	5%	34.966	
	10%	-202.327	
2100	15%	-407.967	7,81%
	20%	-585.966	
	25%	-739.819	
	30%	-872.567	

Ritmo de ventas

Hipótesis 1

tasa	VAN Promotor		TIR
	0%	1.066.866	
	5%	610.899	
	10%	220.160	
Todo vendido antes de la entrega de llaves	15%	-114.357	17,45%
	20%	-400.399	
	25%	-644.630	
	30%	-852.788	

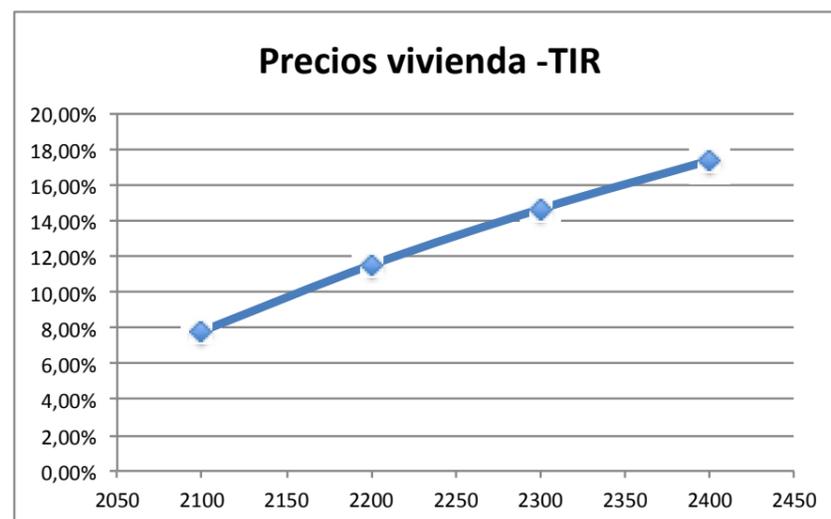
Hipótesis 2

tasa	VAN Promotor		TIR
	0%	1.101.236	
	5%	609.546	
	10%	192.377	
50% en la entrega de llaves 50%; 50% 6 meses después de la entrega	15%	-161.207	15,71%
	20%	-460.517	
	25%	-713.481	
	30%	-926.854	

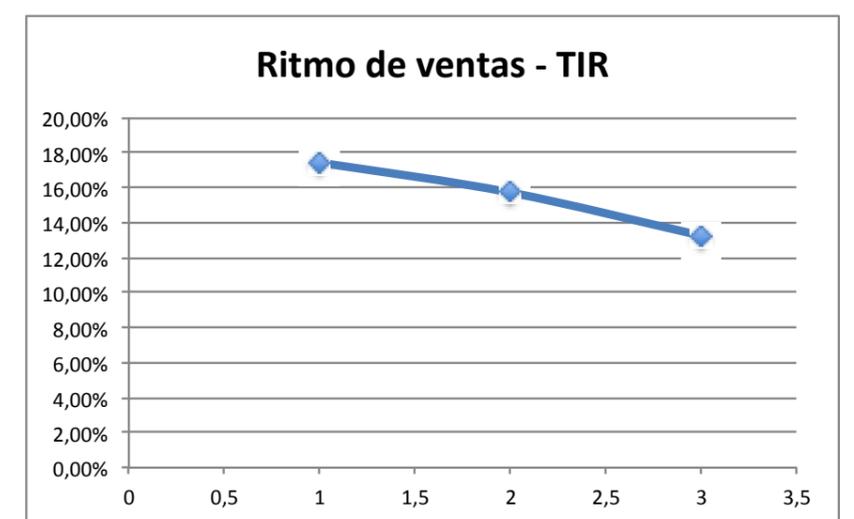
Hipótesis 3

tasa	VAN Promotor		TIR
	0%	1.067.385	
	5%	505.441	
	10%	39.437	
Vendido 6 meses después de la entrega de llaves	15%	-346.464	13,25%
	20%	-665.459	
	25%	-928.549	
	30%	-1.144.910	

Precios vivienda	TIR
2400	17,35%
2300	14,64%
2200	11,51%
2100	7,81%



Ritmo de ventas	TIR
Hip.1	17,45%
Hip.2	15,71%
Hip.3	13,25%



Rentabilidad del promotor después de impuestos

Precios de la vivienda

tasa	VAN Promotor	TIR
0%	877.280	
5%	505.693	
10%	183.193	
15%	-96.514	13,19%
20%	-338.901	
25%	-548.724	
30%	-730.124	

tasa	VAN Promotor	TIR
0%	687.694	
5%	348.784	
10%	54.687	
15%	-200.331	11,01%
20%	-421.256	
25%	-612.422	
30%	-777.605	

tasa	VAN Promotor	TIR
0%	498.107	
5%	191.875	
10%	-73.820	
15%	-304.149	8,53%
20%	-503.611	
25%	-676.120	
30%	-825.086	

tasa	VAN Promotor	TIR
0%	308.521	
5%	34.966	
10%	-202.327	
15%	-407.967	5,69%
20%	-585.966	
25%	-739.819	
30%	-872.567	

Ritmo de ventas

Hipótesis 1

tasa	VAN Promotor	TIR
0%	1.066.866	
5%	610.899	
10%	220.160	
15%	-114.357	13,20%
20%	-400.399	
25%	-644.630	
30%	-852.788	

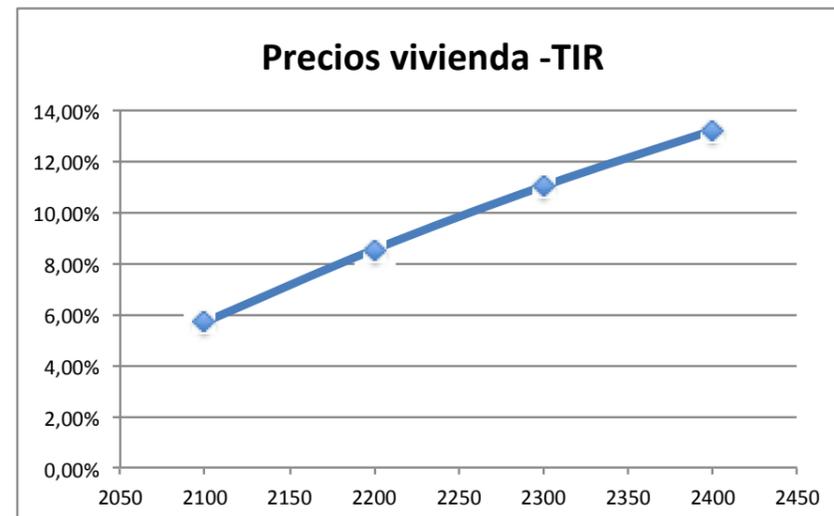
Hipótesis 2

tasa	VAN Promotor	TIR
0%	1.101.236	
5%	609.546	
10%	192.377	
15%	-161.207	12,62%
20%	-460.517	
25%	-713.481	
30%	-926.854	

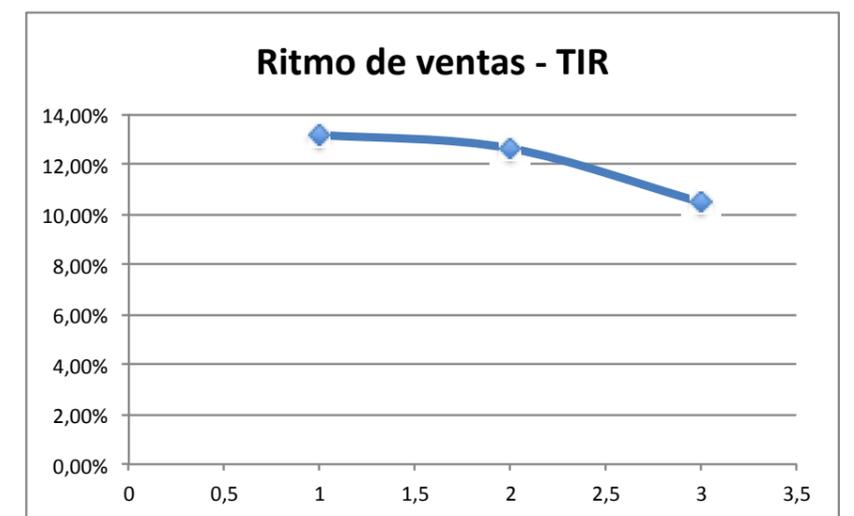
Hipótesis 3

tasa	VAN Promotor	TIR
0%	1.067.385	
5%	505.441	
10%	39.437	
15%	-346.464	10,47%
20%	-665.459	
25%	-928.549	
30%	-1.144.910	

Precios vivienda	TIR
2400	13,19%
2300	11,01%
2200	8,53%
2100	5,69%



Ritmo de ventas	TIR
Hip.1	13,20%
Hip.2	12,62%
Hip.3	10,47%



CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES.

Una vez realizado el estudio de viabilidad económico-financiera de la promoción, se recogen todas las variables que permiten la viabilidad de esta promoción.

En la actualidad nos encontramos en un periodo de crecimiento económico con unas previsiones positivas con el desempleo descendiendo y con el sector bancario en situación de conceder créditos hipotecario.

En cuanto al entorno de la promoción, el barrio de Sant Llorenç se trata de una de las zonas más recientes de la ciudad de Valencia, con una población que crece año tras año y donde la edad media se sitúa en la horquilla entre 40 y 44 años. La ubicación de la promoción es excelente, tanto por los equipamientos y servicios con los que cuenta como por su accesibilidad.

A pesar de que en la actualidad la adquisición de vivienda nueva en Valencia se ha reducido a favor de la vivienda de segunda mano, las expectativas de recuperación llevan a los inversores a invertir en nuevas promociones. El precio que se plantea se establece de acuerdo a los precios obtenidos del estudio de mercado.

El precio de venta del inmueble se establece en 12.351.400€, con una inversión del promotor de 2.967.424€. El margen bruto sobre ventas es del 14,50%, equivalente a un beneficio de 1.785.628€. Antes de impuestos el resultado es de 1.524.094€, equivalentes a un 12,3% sobre las ventas y a un 51,4% sobre la inversión. Después de impuestos el resultado es de 1.066.866€, equivalente al 8,6% sobre ventas y a un 36,0% sobre la inversión.

En conclusión, se trata de una promoción viable comercial, económica y financieramente.

REFERENCIAS.

BIBLIOGRAFÍA.

Llorca Ponce, A., Fernandez Durán, L., & Lobato Carral, C. (2016) *Economía y gestión para arquitectos*. Editorial UPV.

Ferrando Corell, J.V. (2016) *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Editorial UPV.

García-Agulló, M. A. (2006) *El estudio de viabilidad de la promoción inmobiliaria: HEPI, herramienta para evaluación de promociones inmobiliarias*. Madrid: CIE Dossat.

Montoya, P. (2007) *Gestión de promociones inmobiliarias*. 2ª edición. Díaz de Santos.

Caparrós, A., Alvarellos, R., & Fernández, J. (2003) *Manual de Gestión Inmobiliaria*. Madrid: Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

Fernández Martín, D. (2007). *La promoción inmobiliaria: aspectos prácticos*. CIE Dossat 2000-2007.

PÁGINAS WEB.

Ministerio de Economía Industria y Competitividad.
<http://www.mineco.gob.es/portal/site/mineco/>

Banco de España.
<https://www.bde.es/bde/es/>

OECD.
<http://www.oecd.org/>

Ayuntamiento de Valencia.
<http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf/vDocumentosTituloAux/Portada%20CON%20columna%20de%20apoyo?opendocument&lang=2&nivel=1>

Instituto Nacional de Estadística.
<http://www.ine.es>

Fundación FUNCAS.
<http://www.funcas.es>

Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
<http://www.minetad.gob.es/es-ES/Paginas/index.aspx>

Ministerio de Fomento.
http://www.fomento.gob.es/mfom/lang_castellano/default.htm

Instituto Valenciano de la Edificación.
<http://www.five.es>

PORTALES INMOBILIARIOS.

idealista

<https://www.idealista.com>

Fotocasa.es

<http://www.fotocasa.es/es>

pisos.com

<http://www.pisos.com>

