<https://viabilidadprom.streamlit.app/>

Una vegada tenim la ubicació del solar, la pestanya de l’anàlisi de mercat ens permet estudiar els **indicadors com el preu, la demanda i l’oferta** d’una àrea concreta. Primerament, podríem fer un **anàlisis del preu per tipologia** i la seva tendència a futur utilitzant l’històric de preus de la taula, aquesta informació serà molt útil de cara a estimar els ingressos per vendes. Després, tindríem la **superfície dels habitatges que s’han venut** per estudiar el tipus de producte més demandat. Seguidament, la producció, és a dir, **els visats d’obra nova** del municipi i les característiques d’aquesta oferta en **termes de** **tipologia** (unifamiliar i plurifamiliar) **i superfície** en m2 construïts. Finalment, a partir de les **compravendes** es podria estudiar el nivell de dinamisme del mercat. Aquesta informació també la podem trobar per districtes de Barcelona i en el cas de no trobar el municipi en la selecció es podria estudiar d’agafar la mitjana de província o un comparable.

Després, tindrem un apartat addicional que incorpori **variables demogràfiques** rellevants per entendre les característiques del potencial comprador, com el nivell de renda i estudis, la grandària de la llar mitjana i més freqüent, entre d’altres. Addicionalment, utilitzant el cens de l’INE afegiríem dades sobre les **característiques de la totalitat del parc d’habitatge** com són l’any mitjà de construcció, la superfície mitjana, la proporció d’habitatges de segona residència i d’habitatges en mercat de lloguer.

Una vegada definides les característiques de la promoció segons la ubicació i les propostes gràfiques, passaríem a **l’anàlisi estàtic i dinàmic**:

Primerament, utilitzaríem **variables base** com el percentatge de finançament (60% de les vendes per defecte), la quantitat de recursos propis (restant), el preu per m2 construït que l’obtindríem de l’anàlisi de mercat anterior, el tipus d’interès utilitzant dades de l’euríbor, la superfície construïda que l’obtindríem de les propostes gràfiques, i una ponderació dels costos de construcció que calcularíem a partir del “Boletin Economico de la Construcción”. Per calcular el **desglossament de costos**, utilitzem **ratis fixes**: per exemple un 7% dels costos d’edificació es dediquen a honoraris facultatius, un 5% a llicències, un 5% a comercialització... A més, aquest anàlisis té dues parts: assumir una rendibilitat i obtenir el preu del solar màxim o a l’inrevés introduint el preu del solar primer quina rendibilitat podem aconseguir. La idea d’aquesta secció es que l’usuari pugui tenir resultats automàtics a partir de les variables base i les propostes gràfiques, fent click sobre **valors predeterminats**, però en el cas de voler canviar algun valor determinat ho farien amb el botó de **guardar proposta**. Finalment, poden analitzar com canvien els resultats segons les tres propostes gràfiques.

En la secció de l’anàlisi dinàmic, **establim un dia d’inici de l’operació i estructura dels cash flows** al llarg dels 10 trimestres que definim per defecte. Els valors predeterminats en aquest cas es calculen a partir de **proporcions de distribució fixes** al llarg dels 10 trimestres i l’usuari en aquest cas pot fixar en quin moment construirà o vendrà i en quin percentatge. Amb tota aquesta informació, arribaríem a una visualització de les principals mètriques financeres: VAN, TIR, PAYBACK, ROE, ROI, entre d’altres.