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

Una vegada tenim la ubicació del producte, la pestanya de l’anàlisi de mercat ens permet estudiar les mètriques de preu, demanda i oferta del municipi o districte de Barcelona concret. Primerament, podríem fer una anàlisis del preu per tipologia i la seva tendència a futur utilitzant l’històric 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 d’obra nova 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 tenim definit les característiques del producte segons la ubicació i les propostes gràfiques, passaríem a l’anàlisi econòmic-financer:

Primerament, utilitzaríem com a base variables com el percentatge de finançament (60% per defecte), la quantitat de recursos propis, el preu per m2 construït que l’obtindríem de l’anàlisi de mercat anterior, el tipus d’interés utilitzant dades de l’euribor, la superfície construïda que l’obtindriem de les propostes gràfiques, i una ponderació dels costos de construcció que calcularíem a partir del Boletin economico de la Construcción. Amb totes aquestes dades i les ratios fixes de costos: per exemple un 7% dels costos van a honoraris facultatius, un 5% a llicències... A partir de tots aquests elements arribaríem a un BAI. Aquest anàlisis té dos vessants: 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 en aquesta secció es que l’usuari puguir tenir resultats simplificats fent click sobre valors predeterminats, però en el cas de voler canviar la proposta també ho podrien fer. Addicionalment, poden analitzar com canvien els resultats en les tres propostes.

En la secció de l’anàlisi dinàmic, podem definir el dia d’inici de l’operació i estructurar els 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. Amb tota aquesta informació, arribaríem a una visualització de les principals mètriques financeres: VAN, TIR, PAYBACK i les mètriques ROE, ROI.