



Curso Online de Fuentes de Financiación Inmobiliaria

*Para conocer de manera especializada las opciones existentes para
financiar proyectos inmobiliarios.*



[e]
Iniciativas Empresariales
| estrategias de formación



Tel. 900 670 400 - attcliente@iniciativasempresariales.com
www.iniciativasempresariales.com

Fuentes de Financiación Inmobiliaria

Presentación

No sería posible un funcionamiento eficaz del mercado inmobiliario, integrado por una gran diversidad de activos y de agentes que operan con ellos, sin la suficiente financiación en equilibrio con la rentabilidad de cualquier proyecto. A través de recursos propios, o acudiendo a las diferentes modalidades de deuda, es preciso disponer de fondos a fecha presente para abordar proyectos que darán sus frutos en el futuro.

Este curso proporciona una exhaustiva formación acerca de la financiación inmobiliaria, describiéndose todas las fuentes de recursos, propias y ajenas, que permiten llevar a cabo inversiones inmobiliarias, privadas o empresariales, de promoción o patrimonialistas, así como atender a la óptima explotación de un negocio. Se trata del más completo programa enfocado al dominio de todos los instrumentos financieros existentes, ilustrados con un gran número de ejemplos y de ejercicios.

Realizaremos un recorrido desde los más sencillos esquemas de financiación hasta los de mayor complejidad, incluyendo los que son exclusivos del sector inmobiliario, explicado con un lenguaje entendible a la vez que riguroso.

La Educación On-line

Los cursos on-line se han consolidado como un método educativo de éxito en la empresa, ya que permiten una continua autoevaluación y programación del tiempo dedicado al estudio, permitiendo que el alumno elija los momentos más idóneos para su formación.

Con más de 25 años de experiencia en la formación de directivos y profesionales, Iniciativas Empresariales y la Manager Business School presentan sus cursos e-learning. Diseñados por profesionales en activo, expertos en las materias impartidas, son cursos de corta duración y eminentemente prácticos, orientados a ofrecer herramientas de análisis y ejecución de aplicación inmediata en el puesto de trabajo.

Los cursos e-learning de Iniciativas Empresariales le permitirán:

1 La posibilidad de *escoger* el momento y lugar más adecuado.

2 *Interactuar* con otros estudiantes enriqueciendo la diversidad de visiones y opiniones y su aplicación en situaciones reales.

3 *Aumentar sus capacidades* y competencias en el puesto de trabajo en base al estudio de los casos reales planteados en este curso.

4 *Trabajar* con diversos recursos que ofrece el entorno on-line.

Método de Enseñanza

El curso se realiza online a través de la plataforma e-learning de Iniciativas Empresariales que permite el acceso de forma rápida y fácil a todo su contenido (manual de estudio, material complementario, ejercicios de aprendizaje, bibliografía...) pudiendo descargárselo para que pueda servirle posteriormente como un efectivo manual de consulta. En todos nuestros cursos es el alumno quien marca su ritmo de trabajo y estudio en función de sus necesidades y tiempo disponible. Ponemos además a su disposición un tutor que le apoyará y dará seguimiento durante el curso, así como un consultor especializado que atenderá y resolverá todas las consultas que pueda tener sobre el material docente.

Podrá también descargarse la APP Moodle Mobile (disponible gratuitamente en Google Play para Android y la Apple Store para iOS) que le permitirá acceder a la plataforma desde cualquier dispositivo móvil y realizar el curso desde cualquier lugar y en cualquier momento.

El curso incluye:



Contenido y Duración del Curso

El curso tiene una duración de **80 horas** distribuidas en 5 módulos de formación práctica.

El material didáctico consta de:

Manual de Estudio

Los 5 módulos contienen el temario que forma parte del curso y que ha sido elaborado por profesionales en activo expertos en la materia.

Material Complementario

Cada uno de los módulos contiene material complementario que ayudará al alumno en la comprensión de los temas tratados. Encontrará también ejercicios de aprendizaje y pruebas de autoevaluación para la comprobación práctica de los conocimientos adquiridos.

Fuentes de Financiación Inmobiliaria

Este curso le permitirá saber y conocer:

- Qué diferentes inversiones pueden acometerse dentro del sector inmobiliario, profundizando en la naturaleza de sus negocios y en las actividades de todos los agentes implicados.
- Cómo determinar cuál es el instrumento de financiación que mejor responde a cada necesidad.
- Cuáles son las principales características de una inversión y los criterios que permiten evaluar su rentabilidad respecto al riesgo asumido.
- Cómo negociar con éxito con las entidades bancarias el instrumento financiero más adecuado para su empresa, compartiendo el mismo lenguaje y gestionando los requerimientos de solvencia.
- Cómo dotar a una empresa inmobiliaria de los recursos financieros que aportan viabilidad a su crecimiento y a sus nuevos proyectos.
- Qué financiación específica encontramos dentro del sector inmobiliario.
- Cuáles son las principales características de un préstamo hipotecario.

“ Disponga de una visión actualizada de las opciones existentes para financiar los proyectos inmobiliarios ”

Dirigido a:

Promotores e Inversores Inmobiliarios, Directores Financieros y Analistas de Riesgos, así como a todas aquellas personas interesadas en disponer de una visión actualizada de las opciones existentes en la financiación de proyectos inmobiliarios.

Contenido del Curso

MÓDULO 1. El sector inmobiliario

11 horas

El sector inmobiliario tiene una gran importancia en toda economía nacional, está presente en cualquier actividad social y constituye uno de los sectores que mayor inversión y financiación congrega. Como cualquier otro, se define por sus participantes, la oferta y demanda de los bienes y derechos que le dan sentido y, en definitiva, su capacidad de generar un rendimiento continuado en el marco social y económico de la sociedad.

1.1. Introducción al sector inmobiliario:

1.1.1. Descripción del sector inmobiliario:

1.1.1.1. Criterios para definir el sector inmobiliario.

1.1.2. El protagonismo del sector inmobiliario en un país.

1.2. Características del sector inmobiliario:

1.2.1. Elementos diferenciales respecto a otros sectores económicos.

1.2.2. La ubicación de los inmuebles.

1.3. Actores del sector inmobiliario:

1.3.1. Descripción de cada uno de los agentes del sector.

1.3.2. Usuarios.

1.3.3. Oferta de inmuebles.

1.3.4. Administración pública.

1.3.5. Sociedades de inversión inmobiliaria.

1.4. Actividades del sector:

1.4.1. Negocio promotor.

1.4.2. Negocio patrimonialista.

1.4.3. Negocio mixto.

1.4.4. Opciones para rentabilizar una inversión inmobiliaria.

1.4.5. Desarrollo o transformación de suelo.

1.4.6. Inversión para uso propio.

1.4.7. Inmuebles vinculados a explotación económica.

MÓDULO 2. Gestión económica e inversión inmobiliaria

16 horas

La gestión económica de una organización y sus resultados quedan reflejados en diferentes documentos o estados financieros. En este segundo módulo del curso hacemos un recorrido por toda la vertiente económica de la gestión inmobiliaria, presentándose las principales magnitudes de la cuenta de resultados y del balance.

2.1. La gestión económica empresarial:

- 2.1.1. La cuenta de resultados:
 - 2.1.1.1. Estructura de la cuenta de resultados.
 - 2.1.1.2. Cuenta de resultados del sector inmobiliario.
- 2.1.2. El balance.
- 2.1.3. Proyecciones de cash flow.
- 2.1.4. Las cuentas anuales.

2.2. Características y finalidad de la inversión:

- 2.2.1. Rentabilidad, riesgo y liquidez.
- 2.2.2. La rentabilidad.
- 2.2.3. El riesgo.
- 2.2.4. La liquidez.
- 2.2.5. Plazo de las inversiones.
- 2.2.6. Plazo de recuperación del dinero.
- 2.2.7. Diversificación.
- 2.2.8. VAN, TIR y PER.
- 2.2.9. Ratios financieros:
 - 2.2.9.1. Ratios de liquidez.
 - 2.2.9.2. Ratios de solvencia.
 - 2.2.9.3. Ratios de endeudamiento.
 - 2.2.9.4. Autofinanciación.
 - 2.2.9.5. Gestión del cobro y de los pagos.
 - 2.2.9.6. Ratios de rentabilidad.
 - 2.2.9.7. El apalancamiento.

MÓDULO 3. La financiación

16 horas

La financiación inmobiliaria hace referencia a sistemas y procesos de financiación que facilitan la adquisición de activos inmobiliarios o el desarrollo de promociones inmobiliarias. Este módulo describe la vertiente financiera del sector, presentando sus características y su aplicación a todas las actividades inmobiliarias.

3.1. Introducción a la financiación:

- 3.1.1. Conceptos y definiciones.
- 3.1.2. Equilibrio financiero.
- 3.1.3. El apalancamiento.

3.2. El sistema financiero:

- 3.2.1. Definición y funciones.
- 3.2.2. Sistema financiero español:
 - 3.2.2.1. Agentes financieros.
 - 3.2.2.2. Activos y pasivos financieros.
 - 3.2.2.3. Mercados financieros.
 - 3.2.2.4. Agentes e instrumentos financieros.
- 3.2.3. Modelos y fuentes de financiación:
 - 3.2.3.1. Recursos propios.
 - 3.2.3.2. Recursos ajenos.
 - 3.2.3.3. La tesorería.
 - 3.2.3.4. Préstamos y créditos.
 - 3.2.3.5. Las garantías financieras.
 - 3.2.3.6. Recopilación fuentes de financiación.

3.3. La financiación inmobiliaria:

- 3.3.1. Introducción y conceptos.
- 3.3.2. Tipos de inversiones inmobiliarias.
- 3.3.3. Opciones de financiación inmobiliaria.
- 3.3.4. Cuadro resumen de fuentes de financiación.
- 3.3.5. Instrumentos de financiación según actividad inmobiliaria:
 - 3.3.5.1. Suelo rústico o no edificable.
 - 3.3.5.2. Inmuebles para uso propio.
 - 3.3.5.3. Financiación de la promoción inmobiliaria.
 - 3.3.5.4. Financiación de la actividad patrimonialista.
 - 3.3.5.5. Financiación del suelo edificable o urbanizable.
 - 3.3.5.6. Financiación de la construcción.
 - 3.3.5.7. Los covenants en las operaciones de préstamo.

MÓDULO 4. Instrumentos de financiación inmobiliaria

16 horas

Se describen con detalle los instrumentos de financiación del sector inmobiliario, tanto recursos propios como recursos ajenos, sean éstos bancarios o no.

4.1. Recursos propios:

- 4.1.1. Ahorro.
- 4.1.2. Capital.
- 4.1.3. Beneficios retenidos.
- 4.1.4. Bolsa de valores.

4.2. Financiación específica del sector inmobiliario:

- 4.2.1. Permuta, contrato de aportación.

4.3. Financiación espontánea.

4.4. Financiación bancaria con o sin garantías:

- 4.4.1. Línea de crédito.
- 4.4.2. Línea de descuento.
- 4.4.3. Préstamos con o sin garantía.

4.5. Préstamos con garantía hipotecaria:

- 4.5.1. Crédito hipotecario.

4.6. Otras modalidades de préstamos:

- 4.6.1. Préstamos sindicados.
- 4.6.2. Préstamos participativos.
- 4.6.3. Cuentas en participación.

4.7. Otros instrumentos financieros para conseguir liquidez:

- 4.7.1. Leasing inmobiliario.
- 4.7.2. Renting.
- 4.7.3. Factoring.
- 4.7.4. Confirming.
- 4.7.5. Forfaiting.
- 4.7.6. Project finance.

4.8. Fuentes de financiación no bancarias:

- 4.8.1. Subvenciones y fondos públicos.
- 4.8.2. Shadow bank.
- 4.8.3. Crowdfunding y crowdlending.
- 4.8.4. Capital riesgo, venture capital, private equity, buyouts.
- 4.8.5. Business angels.

4.9. Emisión de títulos de renta fija privada:

- 4.9.1. Pagarés, bonos y obligaciones.
- 4.9.2. Tipos de bonos y obligaciones.

- 4.9.3. Deuda estructurada.
- 4.9.4. Origen de los recursos de las entidades financieras.
- 4.9.5. Titulización hipotecaria.

MÓDULO 5. Financiación hipotecaria

21 horas

Tema de gran relevancia, no sólo por la importancia de este tipo de financiación, ni por la cantidad de elementos que forman parte de sus contratos y cálculos, sino porque su explicación permite ilustrar el funcionamiento de la relación entre financiación e inversión inmobiliaria.

Es y ha sido una de las principales vías de acceso a inmuebles, para familias en sus viviendas y para la gran mayoría de promociones inmobiliarias.

5.1. El préstamo hipotecario:

- 5.1.1. Introducción y conceptos.
- 5.1.2. Características de un préstamo hipotecario.
- 5.1.3. Garantías hipotecarias.
- 5.1.4. Ejecución del préstamo.
- 5.1.5. Importe del préstamo.
- 5.1.6. Tipos de interés del préstamo:
 - 5.1.6.1. Índices o tipos de interés de referencia.
- 5.1.7. El plazo de un préstamo y sus efectos.
- 5.1.8. Tasa de interés nominal y efectiva.
- 5.1.9. La tasa anual equivalente (TAE).
- 5.1.10. Cuotas hipotecarias.
- 5.1.11. Comisiones y gastos asociados a una operación hipotecaria.
- 5.1.12. Resumen de cláusulas de un préstamo.
- 5.1.13. Cambios en los préstamos hipotecarios.
- 5.1.14. La distribución hipotecaria.
- 5.1.15. Cálculos de un préstamo hipotecario.

5.2. La hipoteca de máximos.

5.3. La hipoteca inversa.

5.4. Préstamo hipotecario promotor.

Fuentes de Financiación Inmobiliaria

Autor

El contenido y las herramientas pedagógicas del curso han sido elaboradas por un equipo de especialistas dirigidos por:



Amadeu Arderiu

Doctor en Administración y Dirección de Empresas. MBA. Arquitecto y Agente de la Propiedad Inmobiliaria con amplia experiencia como directivo en organizaciones del sector inmobiliario y de la construcción.

Compagina su actividad profesional con la docencia siendo, además, colaborador habitual en prensa económica con la publicación de artículos de opinión.

El autor y el equipo de tutores estarán a disposición de los alumnos para resolver sus dudas y ayudarles en el seguimiento del curso y el logro de objetivos.

Titulación

Una vez finalizado el curso de forma satisfactoria, el alumno recibirá un diploma acreditando la realización del curso **FUENTES DE FINANCIACIÓN INMOBILIARIA**.

