

Resumen de Tesis Doctoral



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA
BARCELONATECH

Escola de Doctorat

DNI/NIE/Pasaporte

Nombre y apellidos

Título de la tesis

Unidad estructural

Programa

Códigos UNESCO

(Mínimo 1 y máximo 4, podéis verlos en

<http://doctorat.upc.edu/gestion-academica/carpeta-impresos/tesis-matricula-y-deposito/codigos-unesco>)

Resumen de la tesis de 4000 caracteres máximo (si se superan los 4000 se cortará automáticamente)

Este trabajo estudia la rentabilidad de los inmuebles de oficinas, asociando atractivos urbanos y ambientales, en el contexto del Área Metropolitana de Barcelona.

Por lo general se desarrollan dos formas de análisis, en la primera cada zona se corresponde con un distrito de Barcelona y además las principales poblaciones de los Municipios de Hospitalet de Llobregat, El Prat de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Sant Cugat del Vallés y Badalona; en la segunda, se realiza el análisis mediante zonas de valor, similarmente a como las presentan los Operadores Inmobiliarios, siendo dichas zonas, el área central de negocios, centro de ciudad, nuevas áreas de negocios y periferia.

Se caracteriza y analiza el mercado de oficinas, además se desarrollan cinco métodos para calcular la tasa de capitalización, como una aproximación a la tasa de rentabilidad de cada zona, entre ellos se encuentran los modelos econométricos, que también requieren de hacer uso del método de capitalización directa de la valoración inmobiliaria. También se calcula la prima de riesgo inmobiliario en cada zona, a partir de la estimación de la rentabilidad inmobiliaria de oficinas; en base al Appraisal Institute (2008), que establece que la tasa de rentabilidad es igual a la tasa libre de riesgo más la prima de riesgo inmobiliario.

Los atractivos urbanos y ambientales para las oficinas pueden ser explicados mediante factores de accesibilidad, de externalidades urbanas y ambientales, de jerarquía social y de aglomeración. A medida que dichos factores de calidad urbana son mejores, su tasa de rentabilidad inmobiliaria disminuye, o bien, a medida que los factores de calidad urbana son peores, su tasa de rentabilidad inmobiliaria aumenta; es la hipótesis que se plantea en éste trabajo y que es comprobada.

Para estimar los factores urbanos y ambientales en el Área Metropolitana de Barcelona que inciden en la rentabilidad de sus oficinas, se han realizado entrevistas a expertos. De donde, factores calificados de "muy importantes" son: acceso a avenidas principales, acceso a estación del metro, acceso a grandes infraestructuras de transporte, calidad del stock edificado, compacidad económico-empresarial e intensidad de utilización del stock edificado. Se espera que el presente trabajo sea especialmente útil a los Valuadores Profesionales, ya que estarían en condiciones para una mejor toma de decisiones en sus valoraciones inmobiliarias.

Lugar

Fecha

Firma

Resumen de Tesis Doctoral



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA
BARCELONATECH

Escola de Doctorat

DNI/NIE/Pasaporte

Nombre y apellidos

Título de la tesis

Unidad estructural

Programa

Códigos UNESCO

(Mínimo 1 y máximo 4, podéis verlos en

<http://doctorat.upc.edu/gestion-academica/carpeta-impresos/tesis-matricula-y-deposito/codigos-unesco>)

Resumen de la tesis de 4000 caracteres máximo (si se superan los 4000 se cortará automáticamente)

This paper studies the profitability of office buildings, associating urban and environmental attractions in the context of the Barcelona Metropolitan Area.

Usually two forms of analysis are developed, in the first each zone corresponds to a district of Barcelona and also the main populations of the Municipalities of Hospitalet de Llobregat, El Prat de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Sant Cugat del Valles and Badalona; In the second, the analysis is performed by areas of value, similar to the Real Estate Operators, being these areas, the central business area, city center, new business areas and periphery.

The office market is characterized and analyzed. In addition, five methods are used to calculate the capitalization rate, as an approximation to the rate of return of each zone, among which are the econometric models, which also require the use of the direct capitalization method of real estate valuation.

The real estate risk premium is also calculated in each zone, based on the estimation of the real estate yield of offices; based on the Appraisal Institute (2008), which states that real estate profitability rate is equal to the risk-free rate plus the real estate risk premium.

The urban and environmental attractions for offices can be explained by factors of accessibility, urban and environmental externalities, social hierarchy and agglomeration. As these urban quality factors are better, their real estate profitability rate declines, or, as urban quality factors become worse, their real estate profitability rate increases; is the hypothesis that arises in this work and that is proven.

In order to estimate the urban and environmental factors in the Barcelona Metropolitan Area that affect the profitability of its offices, interviews have been conducted with experts. Hence, factors classified as "very important" are: access to main avenues, access to metro station, access to large transport infrastructures, built-up stock quality, economic-business compactness and intensity of use of the built stock.

It is expected that the present work will be especially useful to Professional Appraisers, since they would be in a position to make better decisions in their real estate valuations.

Lugar

Fecha

Firma