Universidad de Navarra

Real Estate: Inversiones (MRE)

Guía docente 2026-27

PRESENTACIÓN

Breve descripción:

Esta materia sirve para proporcionar a los estudiantes un competente conocimiento teórico y práctico de los principales vehículos, herramientas y procesos de inversión vinculados a los bienes raíces comerciales. En concreto, se analizará la vertiente inversora del Real Estate, con especial atención a su valor en clave económica y matemática. Esto es, la medición del rendimiento de la inversión, el análisis micro DCF y NPV, las tasas de descuento o el comportamiento del flujo de efectivo. Además, la materia aborda las implicaciones del apalancamiento financiero de los bienes raíces, se exponen las fuentes alternativas de recursos (tanto financieros como no financieros), se analizan las inversiones después de los impuestos y se da conocimiento sobre la estructura de capital de inversión inmobiliaria en el RE.

Para la asimilación de estos contenidos, la materia se apoyará con frecuencia en el análisis de estudios de inversiones de proyectos de desarrollo y en la modelización en Excel de los distintos vehículos de inversión inmobiliaria. El alumno aprenderá a tomar decisiones de inversión y a elaborar informes y análisis de inversión.

Inversiones en Real Estate proporcionará al alumno un competente conocimiento teórico y práctico de los principales vehículos, herramientas y procesos de inversión vinculados a los bienes inmuebles.

- **Titulación**: Máster Universitario en Estrategia y Negocio Inmobiliario/Master in Real Estate
- **Módulo/Materia**: Módulo II Economía y Finanzas del Real Estate / Materia 2. Real Estate: Inversiones
- **ECTS**: 4
- **Curso, semestre**: 2025-2026, 2º semestre
- **Carácter**: OB, obligatorio
- **Profesorado**: Óscar González Peralta, Andrés Benito, Pablo Trincado, María Luisa Garayalde, Diego Laguía, Adolfo Favieres (invitado) y José Manuel Cámara
- **Idioma**: castellano e inglés
- **Aula, Horario**: Ver Calendar

RESULTADOS DE APRENDIZAJE (Competencias)

Competencias Generales

CG1 - Analizar el mercado y las inversiones del sector inmobiliario en sus aspectos de financiación, desarrollo y valoración.

Competencias Básicas

CB6 - Poseer y comprender conocimientos que aporten una base u oportunidad de ser originales en el desarrollo y/o aplicación de ideas, a menudo en un contexto de investigación

CB7 - Que los estudiantes sepan aplicar los conocimientos adquiridos y su capacidad de resolución de problemas en entornos nuevos o poco conocidos dentro de contextos más amplios (o multidisciplinares) relacionados con su área de estudio

CB8 - Que los estudiantes sean capaces de integrar conocimientos y enfrentarse a la complejidad de formular juicios a partir de una información que, siendo incompleta o limitada, incluya reflexiones sobre las responsabilidades sociales y éticas vinculadas a la aplicación de sus conocimientos y juicios

CB9 - Que los estudiantes sepan comunicar sus conclusiones y los conocimientos y razones últimas que las sustentan a públicos especializados y no especializados de un modo claro y sin ambigüedades

CB10 - Que los estudiantes posean las habilidades de aprendizaje que les permitan continuar estudiando de un modo que habrá de ser en gran medida autodirigido o autónomo

Competencias Específicas

CE7 - Analizar las inversiones inmobiliarias, su valoración, su desarrollo temporal, el impacto fiscal y el apalancamiento necesario

PROGRAMA

Objetivo

Esta materia sirve para proporcionar a los estudiantes un conocimiento teórico y práctico de los principales vehículos, herramientas y procesos de inversión en general e inmobiliarios en particular.

En concreto, se analizará la vertiente inversora del Real Estate, con especial atención a las herramientas básicas de análisis de inversiones, la valoración de activos, análisis micro y macro de inversiones, desde la óptica del inmueble como del inversor.

Resultados de Aprendizaje

Como frutos de aprendizaje, el alumno podrá

- Entender las variables clave que determinan los distintos enfoques de valoración de activos
- Definir los flujos de caja relevantes que determinan las inversiones inmobiliarias
- Definir las diversas tasas de descuento en función de la tipología de inmueble
- Identificar las claves para la toma de decisiones de inversión
- Analizar el impacto de la deuda y de los impuestos
- Proveer la perspectiva del inversor tanto individual como colectivo
- Entender los hitos del proceso de gestión de una inversión
- Modelizar mediante Excel un proyecto de inversión inmobiliaria

INV_01 Negocio inmobiliario y valor:

- Concepto de valor y métodos de valoración
- Métodos de valoración en la práctica
- Práctica de valoración (I)
- Práctica de valoración (II)

INV_02 Herramientas básicas de análisis de inversiones

- Estados financieros
- Planificación y previsiones
- Caso PolyPanel (I)

- Caso PolyPanel (II)
- VAN y TIR: conceptos generales
- Caso Grupo AZA: inversión en un hotel (I)
- Caso Grupo AZA: inversión en un hotel (I)
- Examen

INV_03 Análisis de inversiones: nivel micro

- Principios de matemáticas financieras aplicadas al negocio inmobiliario
- Métodos de valoración estáticos (VAN y TIR)
- Flujos de efectivo y tasas de descuento
- Proyecciones de flujo y modelización
- Caso Alternativas de Inversión: Centro Comercial Urbano
- Examen

INV_04 Otros elementos para el análisis de inversiones

- Apalancamiento financiero en inversiones inmobiliarias comerciales (I)
- Apalancamiento financiero en inversiones inmobiliarias comerciales (II)
- Caso: A Tale of Two Properties
- El papel de los impuestos en la inversión
- Estructuras de capital en operaciones inmobiliarias (I)
- Estructuras de capital en operaciones inmobiliarias (II)
- Caso: Wildcat Capital Investors (I)
- Caso: Wildcat Capital Investors (II)

INV_05 Gestión del proceso de inversión

- Fases del proceso de inversión

ACTIVIDADES FORMATIVAS

Las actividades formativas del alumno son las propias derivadas de la integración del alumno en una empresa del sector del Real Estate.

Actividades Formativas	Horas	Presencialidad %
Asistencia y participación en clases presenciales	10	100
Trabajos dirigidos	6	20
Tutorías	1	100
Estudio y trabajo personal	25	0
Casos prácticos: preparación individual, elaboración en equipo, debate y discusión en clase dirigidos por el profesor	58	50

Total	100	

EVALUACIÓN

Evaluación	**TOTAL**	INV_01 Valoración	INV_02 Herramientas básicas	INV_03 Nivel micro	INV_04 Otros vehículos	INV_05 Proceso
Asistencia y /o participación en las clases presenciales	**40%**	0%	13%	10%	13%	4%
Trabajos dirigidos (1)	**20%**	0%	0%	0%	20%	0%
Exámenes (individuales) (2)	**40%**	0%	16%	16%	8%	0%
TOTAL	PESO	0%	29%	26%	41%	4%

(1) La nota de los trabajos dirigidos corresponde al trabajo por equipos de la parte INV_04; se creará una actividad para poder subir el mismo.

(2) La nota de los exámenes corresponde a las pruebas individuales realizadas en las partes INV_02, INV_03 e INV_04, pesando cada una esas notas un 40%-40%-20% respectivamente. En INV_01 e INV_05, por la dinámica de estas partes, no habrá prueba escrita

(3) Las pruebas escritas de INV_02, INV_03 e INV_04 se realizarán en la última sesión de cada una de ellas.

HORARIOS DE ATENCIÓN

El alumno será atendido de manera presencial por sus profesores durante el desarrollo del Curso Académico. Además, podrán concertar citas para la resolución de dudas a través de correo electrónico.

BIBLIOGRAFÍA

- -