

Entrevista:

Javier Amenedo

¿Tiene importancia la consideración y gestión del riesgo en el sector inmobiliario?

El sector inmobiliario tiene un importante peso en el PIB de nuestro país. En el año 2015, la inversión inmobiliaria en España ha superado los 15.000 millones de euros. En los activos inmobiliarios se basan gran parte de las garantías que posibilitan la financiación del tejido empresarial de nuestro país.

Constituye por lo tanto este sector un pilar fundamental de la economía y, a pesar de ello, se trata de un sector caracterizado por la falta de transparencia. Las decisiones de inversión en el mismo no se fundamentan en el riesgo, tal y como lo hacen en el sector financiero. Esto genera incertidumbre y volatilidad en los mercados.

El ignorar los riesgos asociados a cualquier proyecto, a cualquier negocio, supone sin duda renunciar a la eficiencia. Debemos de considerar y gestionar los riesgos negativos, las amenazas para adelantar las soluciones apropiadas y también debemos identificar y gestionar las oportunidades para potenciarlas.

La consideración del riesgo debe de ser un pilar fundamental en la dirección de proyectos y por supuesto, también en el sector inmobiliario. La gestión eficaz ha de contemplar necesariamente la gestión del riesgo y esto no puede producirse sin un análisis profundo del mismo en cada fase del proyecto.

¿Qué puede aportar a los integrantes del sector inmobiliario la consideración del riesgo?

El riesgo está presente en las inversiones inmobiliarias, como lo está en cualquier negocio o inversión. Obviarlo es un síntoma de falta de transparencia y de conocimiento. El riesgo ha de ser una referencia para cualquier inversión inmobiliaria, como lo es en las inversiones financieras.

La estabilidad en el sector inmobiliario se conseguirá tan solo a través del conocimiento, de la transparencia, es decir, de la puesta a disposición de los agentes del sector de las herramientas necesarias para evaluar los riesgos de cada inversión, de cada activo inmobiliario.

El conocimiento del riesgo tiene un gran interés para cualquier inversor, le permite comparar y tomar decisiones más fundamentadas, decisiones que tienen en cuenta el riesgo. Comparar no solo en el estricto ámbito inmobiliario, sino comparar las inversiones inmobiliarias con las financieras. Esto puede suponer una apertura del mercado inmobiliario a agentes que hasta ahora no se adentran en él por su falta de transparencia. La apertura de mercados favorecerá la estabilidad y seguridad en el sector.

¿Cómo puede Veltis aportar transparencia al sector?

Veltis pone a disposición del sector inmobiliario las primeras herramientas capaces de establecer el Rating Inmobiliario y el VaR o valor en riesgo de los activos inmobiliarios. El rating inmobiliario se fundamenta en una metodología de análisis que aplica los conceptos de la teoría general del riesgo y los criterios de inversión financiera al sector inmobiliario. Aporta a los inversores la valoración necesaria del riesgo que está asociado a los activos inmobiliarios. Es un instrumento verdaderamente eficaz para el vendedor ya que le permite poner en claro los riesgos de sus activos y atraer así a los posibles compradores.

Lo primero que hacen los países, comunidades autónomas o empresas para conseguir financiación es encargar un rating. Son conscientes de que sin una calificación de riesgos, no accederán al mercado en buenas condiciones.

También es importante el rating inmobiliario para los compradores ya que les da una importante información que necesitan para su toma de decisiones.



Javier Amenedo

La consideración del riesgo debe de ser un pilar fundamental en la dirección de proyectos y por supuesto, también en el sector inmobiliario. La gestión eficaz ha de contemplar necesariamente la gestión del riesgo y esto no puede producirse sin un análisis profundo del mismo en cada fase del proyecto.



Imagen: David Scandino, Peacock frontal (fragmento)

La transparencia provoca la apertura de mercados, evita la especulación y aporta confianza.

El análisis de riesgos y el rating inmobiliario son los instrumentos imprescindibles para la gestión inmobiliaria eficiente, para una verdadera gestión eficaz de los riesgos en los proyectos inmobiliarios.



Imagen:
Mareen Fischinger .
Panografía de Colonia
(fragmento)

El rating es el instrumento necesario y definitivo para lograr los objetivos tan anhelados por todo el sector inmobiliario de estabilización y normalización.

El VaR o valor en riesgo de un activo es aquel que asegura al inversor la obtención de una determinada rentabilidad en un entorno de probabilidad definido. En el sistema tradicional de análisis de inversiones inmobiliarias no se tiene en cuenta la probabilidad de la obtención de una determinada rentabilidad. La probabilidad, es decir, el riesgo, es un concepto absolutamente necesario para que un inversor pueda valorar adecuadamente su inversión. Un valor no acompañado de su probabilidad y rentabilidad, no aporta la suficiente información.

En el sector financiero, el VaR tiene una gran importancia en la gestión del riesgo, en la medida del riesgo y en el cálculo del capital regulatorio. En el sector inmobiliario debe de ocurrir exactamente lo mismo.

¿Con qué herramientas cuenta Veltis Rating para desarrollar el Rating Inmobiliario y el VaR?

La independencia y el enfoque a la innovación y a la formación son las señas de identidad de Veltis Rating como la primera agencia de rating inmobiliario en España y eso nos ha permitido desarrollar nuestras principales herramientas:

- Una amplia red de profesionales específicamente formados en el análisis y gestión de riesgos inmobiliarios y por especialistas en las materias relacionadas con los mismos, que abarcan todo el territorio nacional.
- Una metodología y herramientas informáticas capaces de realizar el análisis de riesgos y establecer el rating de territorios y activos inmobiliarios.

La combinación de ambas herramientas nos permite abordar el análisis de riesgos no solo de los activos inmobiliarios, sino también del territorio. Veltis participa en el desarrollo del programa europeo "Smart Government" para el desarrollo de las herramientas de gestión inteligente del territorio, encargándose de la parte correspondiente al sector inmobiliario.

¿A qué ámbitos del sector inmobiliario se dirigen los servicios de Veltis Rating?

A todos aquellos integrantes del sector que busquen la eficacia y la seguridad en la toma de decisiones tanto de inversión como de gestión o desinversión.

Nuestra metodología se caracteriza por aportar seguridad, confianza y valor a las inversiones inmobiliarias. La aportación de valor es nuestro principal objetivo y lo logramos a través de un minucioso análisis de riesgos y optimización de los desarrollos de los activos inmobiliarios.

Algunos de los ámbitos a los que enfocamos nuestros servicios son:

- **Administraciones públicas:** El análisis de riesgos y rating del territorio, desde el nivel de país hasta el barrio, pasando por la comunidad autónoma o ciudad, supone una potente arma de toma de decisiones y gestión. Las herramientas de análisis aportan a las Administraciones Públicas la transparencia y control que necesitan para una gestión eficaz.

- **Entidades bancarias y prestatarias:** El capital regulatorio o capital que las entidades bancarias han de reservar en relación con sus operaciones prestatarias puede reducirse considerablemente a través del análisis de los riesgos específicos de los activos inmobiliarios. Esta reducción supone una importante liberación de capital y, en consecuencia, un aumento de la rentabilidad de las entidades prestatarias.

- **Inversores y gestores de activos:** El conocimiento de los riesgos asociados a los activos inmobiliarios, a su capacidad de optimización y su rating, posibilita la gestión eficaz y transparente de las inversiones inmobiliarias y de todas aquellas que fundamentan su valor en el sector inmobiliario.

El objetivo de Veltis Rating es el de aportar transparencia y conocimiento al sector inmobiliario. El desconocimiento es incompatible con la eficacia, por lo que será la información, el conocimiento, el único camino para la excelencia.

La transparencia provoca la apertura de mercados, evita la especulación y aporta confianza.

El análisis de riesgos y el rating inmobiliario son los instrumentos imprescindibles para la gestión inmobiliaria eficiente, para una verdadera gestión eficaz de los riesgos en los proyectos inmobiliarios.