

El gran desconocido en el sector inmobiliario "El riesgo"

Ricardo Antuña García

Presidente de EIREA Corporation



La estabilidad y confianza en uno de los sectores clave de la economía, el inmobiliario, constituyen un intangible de gran valor social y por lo tanto deben de ser consideradas como un bien público esencial. La estabilidad en este sector es responsabilidad de los poderes públicos y de los agentes que operan en el mismo, que de manera voluntaria y profesional, han de asumir su responsabilidad en la materia.

En un mundo económico cada vez más complejo y dinámico, que avanza hacia la globalización, los procesos de supervisión asumen un papel relevante a la hora de proporcionar estabilidad, tanto micro como macroeconómica en los mercados.

Esta necesaria supervisión ha de fundamentarse en el análisis del riesgo, como componente básica de toda actividad económica o movimiento de capitales. Sin embargo, pese a la incidencia del sector inmobiliario en la economía, el análisis del riesgo no está integrado en los procesos de toma de decisiones en este sector.

Por el contrario, el sector bancario sí ha implementado los procesos de análisis de riesgos en su actividad empresarial y se ha dotado de los organismos necesarios para ello. El Comité de Supervisión Bancaria de Basilea que fue creado en 1974 por los países del Grupo de los Diez para coordinar la supervisión de los bancos internacionales. Hoy en día está formado por los representantes de los bancos centrales o las autoridades supervisoras bancarias de más de 50 países. Dicho comité aporta un documento definitivo en junio 2004. El objetivo de este comité es el establecimiento de un sistema de control de riesgos al que están sometidas las entidades bancarias y proporcionar así un marco de igualdad competitiva. Estas entidades han de garantizar la absorción de las pérdidas que puedan producirse en función de los riesgos

que asuman, evitando así una posible quiebra. Para ello, el comité propone la utilización de metodologías internas de medición de riesgos, elaboradas por las propias entidades bancarias o por entidades externa.

Con el fin de poder aportar una información independiente se crean las agencias de calificación de riesgos crediticios Moody's, Fitch, Standard & Poor's, etc. las cuales aportan transparencia y conocimiento al sector crediticio y financiero.

UN SISTEMA DE SUPERVISIÓN INMOBILIARIO EXTERNO E INDEPENDIENTE

En consecuencia, para contar con un sector inmobiliario profesional y competitivo en un mundo globalizado, es necesario dotarlo de un sistema de supervisión inmobiliario externo e independiente, que aporte conocimiento y transparencia, fundamentados en la teoría general del riesgo. Con este fin se crea EIREA Corporation, primera Agencia Europea de supervisión de riesgos inmobiliarios, la cual ha desarrollado las primeras herramientas que aporten una metodología de evaluación y supervisión de riesgos, tan necesaria para un sector extraordinariamente opaco y, por lo tanto, poco atractivo para los mercados de capital, más allá de fases de liquidación o de *boom* inmobiliario.

EIREA Corporation se crea con el fin de aportar un sistema de supervisión inmobiliario externo e independiente, que aporte conocimiento y transparencia.

EIREA Corporation cuenta con tres entidades relacionadas:

EIREA Institute, instituto europeo de estándares y calificaciones de riesgos inmobiliarios, el cual aporta el I+D+I de la agencia y cuyo objetivo

es conseguir aportar conocimiento y transparencia, fundamentados en la teoría general del riesgo vinculado al uno de los sectores claves de la economía de cualquier país, el sector inmobiliario. Ya que en el siglo en el que estamos no se entienden movimientos de capitales que no se analicen desde el punto de vista del riesgo.

EIREA Analytics, es la primera agencia europea de análisis de riesgos inmobiliarios, cuya misión es aportar conocimiento y transparencia al sector, teniendo en cuenta todos los riesgos que pueden llegar a afectarle. Para ello contamos con las únicas herramientas desarrolladas específicamente para la toma de decisiones fundamentadas en la teoría general del riesgo, que son capaces de determinar la estructura de riesgos vinculados a cualquier tipo de activo inmobiliario.

EIREA Rating, es la primera agencia europea de calificación de riesgos inmobiliarios, la cual aporta información de referencia, que facilita el conocimiento necesario a través de una calificación de riesgos (BB, AAA), asociada a un activo inmobiliario. Dicha calificación aporta toda la información necesaria para la toma de decisiones, basándose en opiniones externas, profesionales, objetivas e independientes como agencia especializada, facilitando así al inversor o al propietario, un conocimiento exhaustivo del activo ha desarrollar, adquirir, vender o explotar.

EIREA ha dedicado diez años de investigación y desarrollo, involucrando a profesionales de primer nivel del sector inmobiliario internacional, con el fin de poder desarrollar una metodología de evaluaciones de riesgos inmobiliarios fundamentada en herramientas que aporten al sector la información necesaria para la toma de decisiones, teniendo siempre en cuenta la estructura de riesgos asociada a la inversión.

Estas herramientas identifican todos los riesgos vinculados a cualquier tipo de activo inmobiliario, determinan la primera matriz inteligente de evaluación de riesgos (Matriz-EIREA), que es el cerebro del activo y a partir de la misma se obtiene la primera representación gráfica de la estructura de riesgos vinculada a un activo inmobiliario, lo que hemos denominado ADN-Inmobiliario®. Contamos también con otra herramienta denominada ADN-Optimizado®, la cual desarrolla el primer sistema objetivo de identificación del uso óptimo a implementar en un activo, determinando el uso que tiene una mejor proporcionalidad entre rentabilidad y riesgo.

Para contar con un sector inmobiliario profesional y competitivo en un mundo globalizado, es necesario dotarlo de un sistema de supervisión inmobiliario externo e independiente, que aporte conocimiento y transparencia, fundamentados en la teoría general del riesgo

La Matriz-EIREA es una herramienta dinámica que hay que alimentar durante el desarrollo de un activo y para ello se crea la herramienta Neural Analytics®, la cual es alimentada por nuestra red de analistas de riesgos inmobiliarios, especializados en identificación y evaluación de riesgos, aportando así una información constante durante el desarrollo del activo que permite al gestor o al propietario adaptar el mismo a las posibles variaciones de la estructura de riesgos, pudiendo así evitar riesgos o plantear acciones de mejora de forma dinámica.

Las anteriores herramientas aportan información, pero el propietario del activo o el inversor tienen en función a dicha información que tomar decisiones sobre sus activos. Como este proceso de toma de decisiones puede tener riesgos vinculados y con el fin de evitar los mismos hemos desarrollado la herramienta Algorithms-EIREA®. Se trata del primer algoritmo que realiza un conjunto de operaciones fundamentadas en la estructura de riesgos vinculada a un activo inmobiliario, el cual transforma el protocolo de toma de decisiones del inversor en riesgos, aportándole información externa, profesional, objetiva e independiente. Conseguimos así automatizar el proceso de toma de decisiones de inversión o desinversión, evitando errores que pueden poner en peligro las rentabilidades esperadas. [()]