

# La táctica del avestruz no es la apropiada para conseguir el éxito en un proyecto inmobiliario



**Ricardo Antuña García**

Presidente VELTIS Rating Spain  
Doctor en Riesgos Inmobiliarios  
RISK®Doctor

El análisis de riesgos y el rating inmobiliario son los instrumentos imprescindibles para la gestión inmobiliaria eficiente, para conocer y minimizar riesgos y, por lo tanto, conseguir el éxito.

**E**l sector inmobiliario tiene un importante peso en el PIB de nuestro país. En el año 2016, la inversión inmobiliaria en España ha rondado los 13.000 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.

Ignorar los riesgos asociados a cualquier proyecto, a cualquier negocio, supone sin duda renunciar a la eficiencia y, por lo tanto, alejarse del éxito. Debemos considerar y gestionar los riesgos negativos, las amenazas, para adelantar las soluciones apropiadas y también debemos identificar y gestionar las oportunidades para potenciarlas y beneficiarnos de ellas.

La consideración del riesgo debe ser un pilar fundamental en la toma de decisiones de inversión y en la dirección de proyectos en el sector inmobiliario. La gestión eficaz ha de contemplar necesariamente la gestión del riesgo y esto no puede pro-

ducirse sin un análisis profundo del mismo en cada fase del proyecto.

## ¿QUÉ APORTA AL 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.



## RATING INMOBILIARIO: INFORMACIÓN Y TRANSPARENCIA PARA SEL SECTOR

En este sentido, 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 cuantificación 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 sus oportunidades y atraer así a los posibles compradores. Lo primero que hacen los países, comunidades autónomas o empresas para con-

seguir financiación es encargar un rating. Son conscientes de que sin una calificación de riesgos aportada por una empresa independiente, no aportarán transparencia y por ello no accederán al mercado en buenas condiciones.

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

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 ocurre exactamente lo mismo.

## LA INDEPENDENCIA Y LA INNOVACIÓN, FUNDAMENTALES

La independencia y el enfoque a la innovación y a la formación son fundamentales, y esas son, precisamente, las señas de identidad



por especialistas en las materias relacionadas con los mismos, que abarcan todo el territorio nacional. Y también 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 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" liderando el desarrollo de la herramienta de Rating Inmobiliario para la gestión inteligente del territorio y los activos de las administraciones públicas Europeas, fundamentadas en el Big Data.

#### ¿A QUÉ ÁMBITOS DEL SECTOR INMOBILIARIO SE DIRIGE EL RATING INMOBILIARIO?

El rating inmobiliario es de máxima utilidad para 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, ya sean Administraciones Públicas, entidades bancarias o de financiación y los inversores y gestores de activos.

En las **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. Pudiendo llegar a tener el primer mapa de riesgos de la ciu-

dad por distritos y su capacidad de mejora y el primer plan general inteligente el cual se adapta a las necesidades de la población y crecimiento fundamentado en el Big Data.

En el caso de las **entidades bancarias y financieras**, 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 financieras. Además de conocer el riesgo que están asumiendo al dejar dinero a activos en función a su rating.

Para los **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 del rating inmobiliario 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.

La táctica del avestruz no es la apropiada para conseguir el éxito en un proyecto inmobiliario.

El análisis de riesgos y el rating inmobiliario son los instrumentos imprescindibles para la gestión inmobiliaria eficiente, para conocer y minimizar riesgos y, por lo tanto, estar más cerca del éxito en los proyectos inmobiliarios. [ (O) ]

**El objetivo del rating inmobiliario es el de aportar transparencia y conocimiento al sector inmobiliario**

de VELTIS Rating como la primera agencia de rating inmobiliario en España y eso nos ha permitido desarrollar, en primer lugar, una amplia red de profesionales específicamente formados en el análisis y gestión de riesgos inmobiliarios y