

## ¿Qué aporta un gestor de riesgos inmobiliarios al sector?



**Ricardo Antuña García**

Presidente VELTIS Rating Spain  
Doctor en Riesgos Inmobiliarios

Una de las nuevas profesiones vinculadas al sector inmobiliario, surgidas con el fin de poder contar con profesionales que le puedan aportar la tan anhelada transparencia es el gestor de riesgos Inmobiliarios. Ya que esta falta de transparencia nos ha costado a los ciudadanos 65.000 millones de euros, con la creación de la Sareb, que es lo que ha supuesto sacar del balance de los bancos españoles el riesgo inmobiliario con el fin de poder mantener al sector financiero. De aquí la gran importancia de poder contar en España con profesionales que tengan la capacidad de gestionar el riesgo inmobiliario.

El gestor de riesgos lleva muchos años en el mercado, pero las especializaciones más habituales están vinculadas a las áreas de conocimiento relacionadas con las actividades industriales y bancarias, pero hasta hace poco no se contaba en España con una formación específica vinculada a la gestión de riesgos específica vinculada al sector Inmobiliario.

Para ello se crea hace 10 años el European Institute of Real Estate Risk Management (eiRISK) [www.eirisk.com](http://www.eirisk.com), el primer instituto europeo especializado en la formación en Europa de Gestores de Riesgos Inmobiliarios con la acreditación RISK®Management. Llevan 5 años formando en toda España a estos profesionales, con más de 200 gestores de riesgos inmobiliarios. Su función es instruir a un número muy limitado de estos profesionales, priorizando la calidad, no la cantidad.

Dicha acreditación tiene un periodo de vigencia de dos años, pasados los cuales es obligatorio asistir a un curso de actualización o se perderá. El objetivo es contar con profesionales de primer nivel siempre actualizados que aporten confianza y seriedad al sector a través de su conocimiento.

Viendo la importancia que tiene el poder contar con estos profesionales en el sector inmobiliario, el día 23 de diciembre de 2015 el European Institute firma un convenio con la Fundación General de la Universidad Politécnica de Madrid para la impartición de programas formativos conjuntos relacionados con la gestión de riesgos inmobiliarios y edificatorios “Real Estate & Building Risk Management”, organizado con la Escuela Técnica Superior de Arquitectura y la Escuela Técnica Superior de Edificación. [www.upm.eirisk.com](http://www.upm.eirisk.com)

El eiRISK cuenta con la primera la primera “Guía de los fundamentos para la gestión de riesgos inmobiliarios” denominada RISKBOK, la cual desarrolla todas las áreas de conocimiento que necesita dominar un gestor de riesgos inmobiliarios.

¿Con qué nivel de conocimiento cuenta un gestor de riesgos inmobiliarios que cuente con la acreditación RISK®Management?:

1. Conocimientos globales del sector inmobiliario.
2. Movimientos de capitales vinculados al sector a nivel nacional e internacional.

3. Conocimiento sobre los tipos de operadores del sector inmobiliario y su forma de inversión vinculada al riesgo.

4. Gestión y dirección estratégica de empresas inmobiliarias.

5. Especializados en la realización de análisis de rentabilidad inmobiliaria de todo tipo de inversiones y usos.

6. Realización de valoraciones de todo tipo y los únicos en determinar el valor en riesgo de cualquier activo (VaR).

7. Únicos profesionales formados para identificar la estructura de riesgos vinculados a cualquier inversión inmobiliaria en suelo,



9. Únicos en calcular la rentabilidad a exigir a un activo inmobiliario en función a sus riesgos asociados, a partir de la primera matriz del conocimiento vinculada a un activo inmobiliario.

Prácticamente en la totalidad de los cursos de formación del sector, explican cómo determinar el valor de un activo y su rentabilidad media esperada, no teniendo en cuenta ni estableciendo las probabilidades e impactos de cada uno de los riesgos que afectan al activo inmobiliario.

Para analizar una inversión en la actualidad no es suficiente con conocer el valor de un activo y la rentabilidad esperada. Es necesario saber calcular la rentabilidad a exigir vinculada a los riesgos y llegar a conocer así su rating o calificación, ya que es la única forma de determinar la probabilidad que tiene el inversor de obtener dicha rentabilidad; es decir, para

Para analizar una inversión en la actualidad no es suficiente con conocer el valor de un activo y la rentabilidad esperada. Es necesario saber calcular la rentabilidad a exigir vinculada a los riesgos y llegar a conocer así su rating o calificación, ya que es la única forma de determinar la probabilidad que tiene el inversor de obtener dicha rentabilidad; es decir, para conocer el riesgo asociado al negocio inmobiliario

promoción o patrimonial (hoteles, centros comerciales, oficinas, locales, industrial, logístico, etc.)

8. Únicos profesionales en establecer el uso óptimo a implementar en un activo inmobiliario de forma científica y objetiva (mejor proporcionalidad entre rentabilidad y riesgo en función del perfil del inversor).

10. Únicos en saber determinar el rating o calificación de activo inmobiliario en promoción, patrimonial o desarrollo urbanístico, (AAA, B+, CC, etc.). Identificando el rating vinculado a riesgos sistemáticos y específicos a distintas escalas: país, comunidad autónoma, provincia, ciudad, distrito, barrio, desarrollo urbanístico, edificio o solar.

conocer el riesgo asociado al negocio inmobiliario. Un activo con un rating AAA tiene un 99,94% de probabilidad de generar la rentabilidad esperada y un activo con rating CC un 18,24%. El rating Inmobiliario es un dato básico fundamental que solo los RISK®Management saben determinar de forma objetiva. [ ( ) ]