

# Qué aporta una agencia de rating inmobiliario independiente a las consultoras inmobiliarias



Ricardo Antuña García  
Presidente de VELTIS Rating,  
primera agencia de Rating Inmobiliario

**L**as consultoras inmobiliarias son empresas que se dedican a desarrollar todo tipo de servicios vinculados al sector inmobiliario y una agencia de rating se dedica exclusivamente a establecer la calificación (rating) de territorios y activos inmobiliarios a partir de su estructura de riesgos vinculada, la cual determina la capacidad que tienen de generar rentabilidad. Dichas actividades son incompatibles, ya que una agencia de rating tiene la obligación de ser independiente, por lo que no puede gestionar, valorar, comercializar o realizar cualquier tipo de actividad con la que el rating pueda favorecer de forma directa o indirecta a un cliente. Por lo tanto, desde el principio se puede hablar de una clara complementariedad entre ambas.

## APORTACIÓN DE TRANSPARENCIA AL SECTOR Y DE VALOR A LOS AGENTES QUE OPERAN EN ÉL

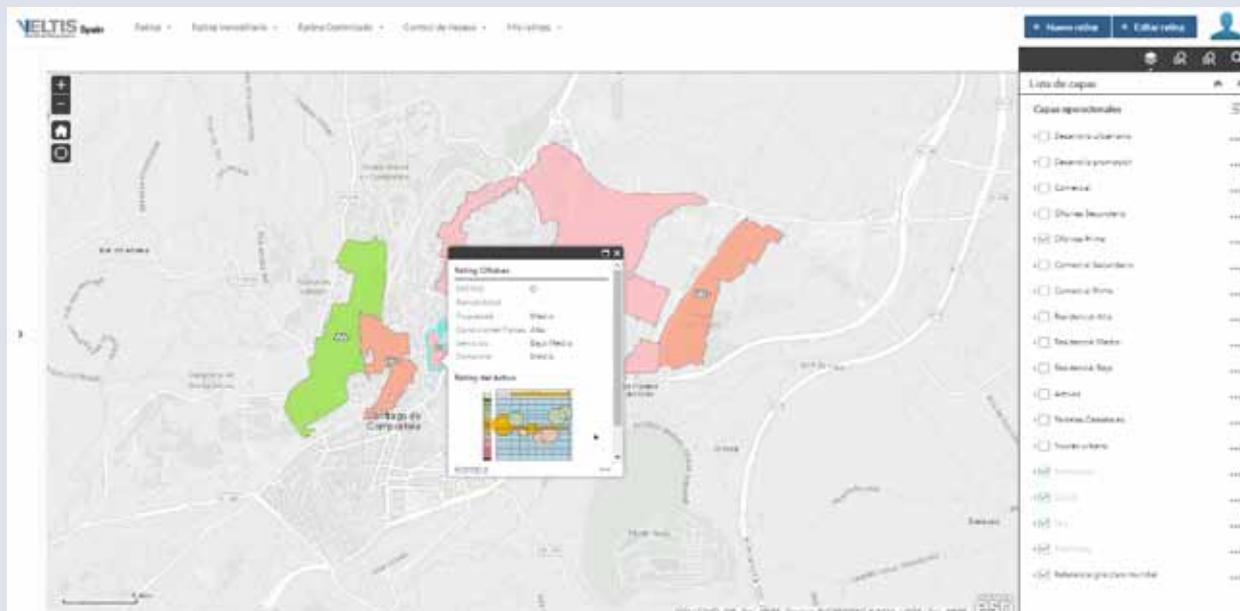
Una agencia de rating inmobiliario aporta al sector inmobiliario la anhelada transparencia. En primer lugar, a través de la información necesaria para poder determinar la capacidad que tiene un activo inmobiliario o un territorio de generar rentabilidad inmobiliaria a partir de su estructura de riesgos. Además, aportando información desde la perspectiva del riesgo para la toma de decisiones vinculada a actividades relacionadas con el sector inmobiliario.

Para ello se utiliza la misma estructura de riesgos planteada por Basilea y por el Banco Central Europeo, identificando más de 100 indicadores de riesgo sistemáticos vinculados al país, comunidad autónoma, provincia, ciudad y barrio, así como riesgos específicos vinculados al activo y a sus posibles desarrollos.

Pero también es muy importante tener en cuenta que la utilización de rating aporta valor a los operadores del sector. Para muchos inversores, gestores de carteras de activos, políticos o entidades bancarias, el rating es un elemento crucial a la hora de tomar decisiones de inversión, desinversión, facilitar un préstamo o no, o de mejora de una ciudad o un barrio. El rating proporciona opiniones fiables comparables globalmente sobre el riesgo que se asume, aportando una importante transparencia al proceso inmobiliario.

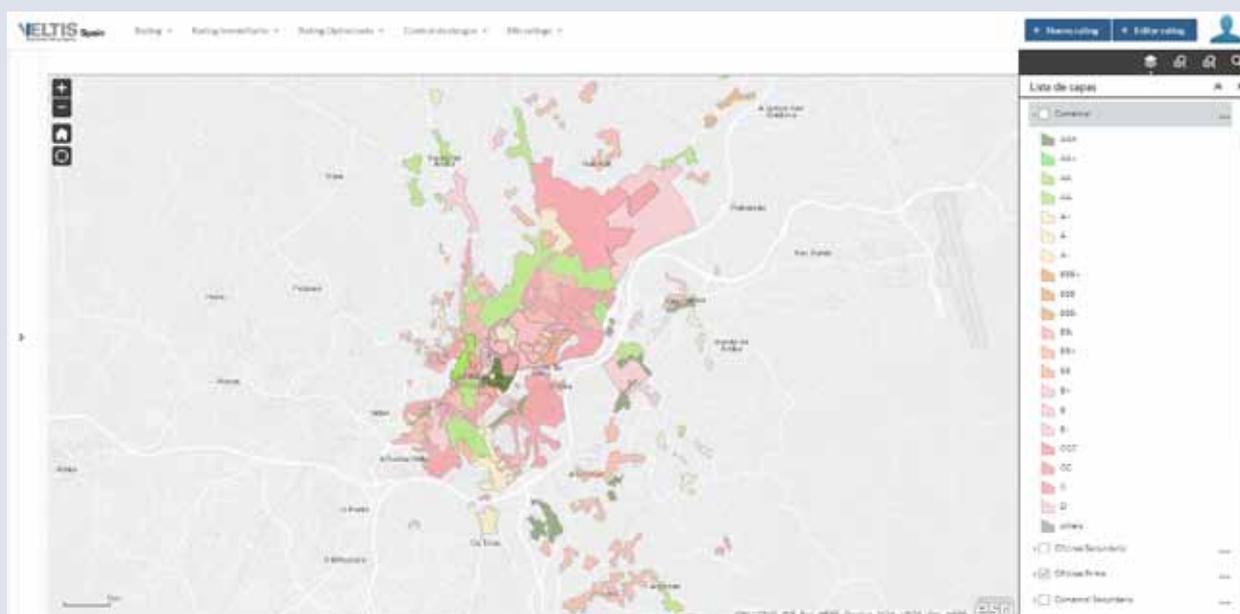
## ACCESO MÁS AMPLIO A LOS MERCADOS DE CAPITALES Y CREDIBILIDAD

La generalización del uso del rating inmobiliario aportará mayor confianza a los mercados y contribuirá a una eficaz gestión de los activos. En los mercados internacionales de capitales, el rating es, en realidad, su tarjeta de presentación, capaz de proporcionarle acceso a mercados donde los inversores pueden no estar familiarizados con la casuística específica del sector inmobiliario de un país o una comunidad autónoma.



### RATING DE UNA CIUDAD.

Para establecer el rating de una ciudad se parte del rating del país, comunidad autónoma, provincia y ciudad, ya que todos los riesgos sistemáticos están interrelacionados. Para ello se estructura la ciudad en zonas por usos homogéneos, identificando la estructura de riesgos sistemáticos vinculada a cada una de dichas zonas y usos. En la presente imagen se puede apreciar el rating de uno de esos usos en concreto.



### RATING DE UN ACTIVO INMOBILIARIO.

A partir de los riesgos sistemáticos que afectan desde la escala país hasta la escala ciudad, barrio y uso, se procede a determinar los riesgos específicos de cualquier tipo de activo inmobiliario y de sus posibles desarrollos vinculados. Aportando así una información muy precisa de la estructura de riesgos vinculada a cualquier tipo de inversión inmobiliaria y la rentabilidad mínima a exigir a la misma en función a los riesgos que está sumiendo el inversor.