

La tasación y el *rating* inmobiliario



Ricardo Antuña García

Doctor en Riesgos Inmobiliarios y presidente de VELTIS Rating

Tasación y rating inmobiliario son elementos necesarios y complementarios a la hora de invertir en un activo inmobiliario.

Una tasación aporta a los operadores del sector una información sobre el valor de un determinado activo inmobiliario en un momento determinado. Para ello aplica fundamentalmente cuatro métodos de tasación: comparación –el más utilizado– capitalización de rentas, método residual y método del coste. Ninguno de dichos métodos se fundamenta para su desarrollo en la teoría general del riesgo, ya que su finalidad no es determinar ningún riesgo, sino el valor de algo por unos procedimientos establecidos.

Por su parte, un rating aporta información de todos los indicadores de riesgo que pueden llegar a afectar a la rentabilidad de un activo inmobiliario. Para ello VELTIS Rating, la única agencia de rating inmobiliario a nivel europeo, tras más de 10 años de investigación ha desarrollado el primer sistema de rating, que identifica más de doscientos indicadores de riesgos

El rating establece una opinión relacionada con la capacidad que tiene un país, una comunidad autónoma, una provincia, una ciudad, un activo y un desarrollo, de generar rentabilidad inmobiliaria

sistemáticos y específicos que pueden llegar a afectar a la rentabilidad esperada del negocio inmobiliario.

El rating establece una opinión relacionada con la capacidad que tiene un país, una comunidad autónoma, una provincia, una ciudad, un activo y un desarrollo, de generar rentabilidad inmobiliaria. Esta opinión se emite utilizando un sistema establecido y definido de rating que proporciona transparencia y confianza a los operadores nacionales e internacionales.

El mercado inmobiliario debe ser eficiente y equitativo para todos sus operadores. Una agencia de calificación de riesgos inmobiliarios (agencia de rating inmobiliario) juega un papel informativo muy importante en este mercado, proporcionando opiniones independientes en forma de rating inmobiliario y aportando confianza al sector inmobiliario.

RATING CREDITICIO Y RATING INMOBILIARIO

Antes de acometer una inversión en el sector crediticio comprando deuda pública o acciones de una empresa, un inversor cuenta con herramientas que determinan el valor de dicha empresa e identifican cuál es el riesgo que está asumiendo. Un agente financiero especializado



Una tasación determina un valor de un activo inmobiliario y el rating inmobiliario determina cualidades o circunstancias vinculadas al activo a través de numerosos indicadores de riesgos, para poder determinar un juicio sobre la capacidad que tiene de generar rentabilidad inmobiliaria a partir de su estructura de riesgos vinculados. Por ello, se trata de herramientas que aportan informaciones distintas pero complementarias a la hora de poder tomar una decisión inversión o desinversión inmobiliaria

puede determinar el valor de la empresa y una agencia de rating crediticio puede determinar cuál es el riesgo que está asumiendo con la compra de dichas acciones. El sector inmobiliario no contaba con dichas herramientas, por lo que todos los operadores cualificados decían que el sector inmobiliario no era transparente. A día de hoy el sector ya cuenta con sistemas de tasación y de rating, aportando la anhelada transparencia.

El rating crediticio determina la capacidad que tiene una empresa o un país de generar rentabilidad o de pago para poder hacer frente a su deuda emitida, teniendo en cuenta su estructura de riesgos crediticios vinculados.

Por su parte, el rating inmobiliario determina la capacidad que tiene un territorio o un activo inmobiliario de generar rentabilidad o de pago para hacer frente a los beneficios esperados, teniendo en cuenta su estructura de riesgos inmobiliarios vinculados.

TASACIÓN Y RATING INMOBILIARIO: DISTINTOS, PERO COMPLEMENTARIOS

Como hemos visto, tasación y rating inmobiliario son áreas de conocimiento muy distintas, tanto por objetivos como por cualificación. Además, tanto la empresa de tasación como la agencia de rating deberían cumplir el principio de independencia por el que una sociedad de tasación no debería de hacer informes de rating inmobiliario y una agencia de rating inmobiliario no debería de hacer tasaciones. Tenemos

un ejemplo muy claro en las agencias de rating crediticio: solo se dedican a establecer rating crediticio y tienen la prohibición de hacer cualquier otra actividad que pueda afectar directa o indirectamente al rating.

También hay que tener en cuenta que existe una cualificación y acreditación específicas para los profesionales que quieran realizar rating inmobiliario. Así, hoy por hoy, sólo están acreditados los “Gestores de riesgos inmobiliarios”, reconocidos por el European Institute of Real Estate Risk Management a través de su acreditación “Real Estate RISK® Manager”, o por la Universidad Politécnica de Madrid a través de su programa formativo Real Estate & Building Risk Management. Estos profesionales cuentan con una carrera universitaria y un master específico vinculado al rating inmobiliario, el cual les aporta los conocimientos básicos necesarios para poder llegar a realizar rating inmobiliario.

En definitiva, es necesario contar con una tasación y un rating para poder hacer una inversión inmobiliaria con confianza. Una tasación determina un valor de un activo inmobiliario y el rating inmobiliario determina cualidades o circunstancias vinculadas al activo a través de numerosos indicadores de riesgos, para poder determinar un juicio sobre la capacidad que tiene de generar rentabilidad inmobiliaria a partir de su estructura de riesgos vinculados. Por ello, se trata de herramientas que aportan informaciones distintas pero complementarias a la hora de poder tomar una decisión inversión o desinversión inmobiliaria. [()]