

Control del riesgo



Ricardo Antuña, presidente de EIREA Corporation.

EIREA Corporation, primera agencia europea de calificación de riesgos inmobiliarios, crea un algoritmo pionero para la toma de decisiones de inversión en el sector, fundamentado en la teoría general del riesgo que lo identifica, analiza, evalúa y trata. A partir del cual se ha conseguido desarrollar la primera herramienta para el control del riesgo del sector, el ADN-Inmobiliario.

Objetivo: minimizar el riesgo y asegurar la transparencia al inversor inmobiliario. Han sido necesarios diez años de investigación y desarrollo, involucrando a profesionales de primer nivel del sector, para crear primer algoritmo para la toma de decisiones de inversión inmobiliaria fundamentado en la teoría general del riesgo, que identifica, analiza, evalúa y trata las incertidumbre. Llega a obtener, a partir del mismo, la primera matriz de comportamiento de un activo inmobiliario. Identifica la estructura de riesgos vinculada al activo, al inmueble optimizado y su calificación y determina el rendimiento económico a exigir al capital invertido en función a los riesgos asumidos al comprar un bien inmobiliario. Consiguiendo la primera herramienta que realiza una representación gráfica de la estructura de riesgos vinculada a la vida útil económica de un activo, lo que han denominado *ADN-Inmobiliario* y así llegar a establecer la primera calificación ligada al bien.

Así lo explica **Ricardo Antuña García**, doctor en riesgos inmobiliarios que ha coordinado y dirigido al conjunto de expertos que han desarrollado la herramienta y es presidente de **EIREA Corporation**. *“Como profesionales trabajamos para las promotoras y consultoras más relevantes de Europa. Las únicas soluciones que contábamos a la hora de realizar una inversión inmobiliaria eran un análisis económico, una valoración y una due diligence, que nos aportaban una información muy escasa y, en muchas ocasiones, muy poco fiable. Vimos la necesidad de contar con una herramienta que existía en el sector crediticio, como era la calificación de riesgos, que sea eficaz para ver y diferenciar los distintos tipos de activos donde se puede invertir, ya que no es lo mismo uno calificado AAA que uno evaluado como C”,* rememora **Antuña**.

CONOCIMIENTO Y TRANSPARENCIA

Así se busca *“aportar conocimiento y transparencia a un sector tremendamente opaco”*. Para ello cuentan con la primera herramienta que no sólo identifica la estructura de riesgos vinculada a un activo inmobiliario y determina objetivamente su capacidad de implementar acciones de mejora de dicha estructura, con el fin de optimizar el mismo y su calificación asociada. *“No es lo*

mismo un activo CC que tenga capacidad de transformarse en CCC que la tenga de transformarse en BB+. Se analizan cerca de 100 factores de riesgo y uno solo de ellos puede hacer inviable la inversión”.

La Agencia facilita la base del conocimiento en la fase inicial para la toma de decisiones, con el fin de identificar y minorar los riesgos que se pueden llegar a asumir. *“Las consultoras inmobiliarias de primer nivel aportan un importante conocimiento y profesionalidad al sector y desde la Agencia consideramos que ofrecen un servicio profesional de primer orden, complementario imprescindible en las siguientes fases de desarrollo, gestión y comercialización”*, explica el presidente de **EIREA Corporation**.

METODOLOGÍA

La metodología consiste en analizar todas las fases y las áreas de conocimiento unidas a un desarrollo inmobiliario y de ellas identificar todos los riesgos llegando a obtener la estructura de riesgos vinculada al activo inmobiliario. A partir de la misma, se desarrolla la matriz dinámica inteligente de comportamiento del activo durante toda su vida útil, que determina el *ADN-Inmobiliario* y la tasa interna de retorno (TIR) a exigir al capital invertido en el bien en función a su estructura de riesgos vinculada. De acuerdo a dicho *ADN*, se establece la calificación, que va desde C, estructura de máximo riesgos, a AAA, de mínimo peligro. Además, **EIREA Corporation** facilita una información muy importante para el inversor como es el *VaR (Valor en Riesgo del Activo)*. *“No realiza ni realizará tasaciones ni valoraciones, ni tampoco ofrecerá los servicios propios de las consultoras inmobiliarias, sólo analizará y calificará riesgos vinculados a inversiones inmobiliarias en países, comunidades autónomas, ciudades, barrios, calles, solares y edificios. A un activo que tenga altos riesgos hay que exigirle al capital invertido una mayor rentabilidad que a otro que tenga menos. Hasta ahora se considera que los activos cuentan con un TIR medio vinculado al sector y uso y esto es un error habitual muy grave”*, puntualiza.

Para este trabajo la Agencia cuenta con una red de profesionales, *RISKCertificate Spain*, que lleva cinco años formando a analistas de riesgos inmobiliarios, que son los primeros expertos que cuen-

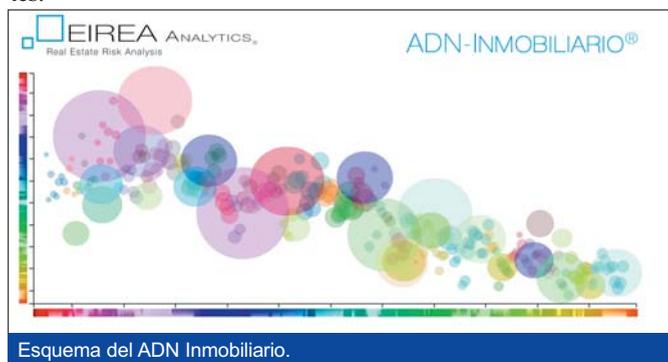
EN PORTADA

tan con una formación específica en esta materia. Se encuentran distribuidos en todo el territorio nacional, ya que *“hay importantes riesgos microeconómicos vinculados al territorio, que sólo se pueden detectar si estás formado para identificarlos, analizando cerca de cien factores que pueden llegar a afectar al rendimiento del capital invertido en activos inmobiliarios”*. Estos expertos forman parte de la agencia de análisis de riesgos **EIREA Analytics**. La información que elaboran es comunicada al comité científico especializado en calificación que pertenece a la agencia de calificación de riesgos **EIREA Ratings**, con el fin de garantizar la independencia de las calificaciones, ya que el consejo no tiene en ningún momento contacto con el cliente. Analiza la estructura de riesgos vinculada a inversiones inmobiliarias desde la escala país hasta la de solar o edificio, pasando por comunidades, ciudades y desarrollos urbanísticos.

En octubre del 2015 arrancan todas las delegaciones de la Agencia en España, con 70 Professional RISKCertificate.

En la Agencia trabajan analistas de riesgos inmobiliarios, que cuentan con una carrera universitaria y la acreditación **Professional RISKCertificate**, cursada en el **European Institute of Real Estate Risk Standards & Qualifications** o en la **Universidad Politécnica de Madrid**, la **Escuela Técnico Superior de Arquitectura** y la **Escuela Técnico Superior de Edificación**, en la que se imparte el primer programa formativo europeo especializado en riesgos inmobiliarios. Los profesionales tienen que contar con una formación universitaria de grado o licenciado para poder acceder a esta acreditación y un buen expediente académico o profesional.

Existe un gran potencial de crecimiento. El objetivo durante 2015 es arrancar en octubre con todas las delegaciones de la Agencia en el territorio español, contando ya 70 **Professional RISKCertificate**. Durante 2016 la meta es consolidar la red para poder dar respuesta a la demanda con un mínimo de 250 acreditados. Estos profesionales han pasado durante un año un proceso de formación interno dentro de la Agencia y ya se encontrarán operativos a partir de octubre de este año. Para ello se ha diseñado con un proyecto de implantación en el territorio, cuyo objetivo es dar a conocer lo que puede aportar la Agencia a nuestros clientes.



A estos se les ofrece las herramientas necesarias que facilitan la toma de decisiones vinculadas a inversiones o desinversiones inmobiliarias. La primera es el **ADN-Inmobiliario**, que determina la estructura de riesgos vinculada a un activo o paquete de activos. Por su parte, el **ADN-Optimizado** marca el proyecto económico óptimo a desarrollar, el cual establece la relación óptima entre rentabilidad y riesgo. Asimismo, **Neural Analytics** es una herramienta inteligente de monitorización de carteras a partir de su **ADN-Inmobiliario**, que aporta información constante sobre la variación de los riesgos que afectan a los activos para la toma de decisiones. Además, las **Auditorías RISK** identifican riesgos vinculados a activos. Concederá el sello de calidad **EIREA Quality**, el primero vinculado a riesgos inmobiliarios. Por su parte **Advance Spatial Analytics** realizará un análisis espacial avanzado del territorio y sus riesgos vinculados.

De estas formas, ofrece a sus clientes las herramientas analíticas que pueden llegar a aportar un rendimiento óptimo de carteras de activos inmobiliarios. Además, puede facilitar información muy relevante a los inversores en empresas vinculadas al sector, ya que la capacidad de generar rendimiento económico de las mismas depende de la calificación de sus activos y la capacidad de optimización que pueden llegar a tener.

CLIENTES

Los clientes son banca, sector público, inversores, propietarios, gestores de activos, promotores, **SOCIMIs** y **REITs**. *“Las entidades bancarias tienen que ser conscientes de que cuantos más riesgos vinculados tenga un activo inmobiliario menor es su VaR y mayores tienen que ser las garantías que se le exijan al posible comprador. Un activo con una estructura de riesgos baja y con una calificación A – AAA aporta seguridad suficiente por sí mismo, por lo que las garantías y el tipo de interés a aplicar al capital será bajo”*.

En cuanto a las administraciones públicas, *“deben saber que para reactivar uno de los sectores claves para el crecimiento económico es necesario conocer su estructura de riesgos vinculados con el fin de implementar acciones para la minoración de los mismos y así hacer atractiva la inversión en ciudades o comunidades autónomas”*. Tienen que tener claro que la incertidumbre *“es el mayor enemigo del inversor y en un sector como el inmobiliario español, muy poco transparente, es necesario contar con herramientas que aporten conocimiento y claridad, con el fin de llegar a disminuir los riesgos vinculados a las inversiones a realizar”*. A los propietarios, gestores de activos, **SOCIMIs** y **REITs** les aporta la información de los activos que tienen y su capacidad de optimización, con el fin de que a través del proyecto económico óptimo se pueda obtener la máxima rentabilidad con un menor riesgo vinculado. ¿Cómo esperan que evolucione la percepción del riesgo inmobiliario en España en los próximos meses? Dentro de la estructura de riesgos vinculada hay que analizar qué tipos de riesgos mejoran, si los macroeconómicos o los microeconómicos. Además, hay que analizar qué peso tiene cada uno de los que están mejorando sobre cada tipo de activo, ya que en este sector no se puede generalizar. Los riesgos básicos que tiene que tener en cuenta un inversor son los vinculados con la propiedad, la tramitación administrativa, el entorno, el desarrollo del proyecto y la comercialización. Cada uno de ellos se ramifica en **Risk Drivers (RDs)** y posteriormente los **Risk Factors (RFs)** llegando a poder afectarnos cerca de 100.

Teresa Montero

tmontero@metros2.com