

Gestión de riesgos inmobiliarios

Cómo aplicar la metodología
de rating
al sector inmobiliario

27 y 28 de noviembre de 2019

Presentación

El sector inmobiliario español era uno de los más dinámicos de Europa, como pudimos comprobar en el larguísimo período de boom que tuvo lugar entre los años 2000 y 2008, que precedió a la peor crisis de la historia de nuestro país. Se podría decir que murió de éxito.

Tras varios años de atonía y práctica inexistencia de operaciones, asistimos a un nuevo período de bonanza, que ya dura cuatro años y, por el momento, las expectativas son francamente favorables. Los expertos prevén que el ciclo actual no presenta síntomas de agotamiento, y estiman que aún le quedan al menos tres años muy buenos.

¿Qué diferencia hay entre este ciclo de crecimiento y el anterior? Sin duda un mayor rigor en el control del riesgo, tanto por parte de los compradores, como por los promotores y entidades financieras. Pero, debemos preguntarnos si las técnicas y las herramientas utilizadas en la medición y control del riesgo específicamente inmobiliario son las adecuadas. Nos estamos refiriendo al riesgo asociado al producto inmobiliario de que se trate. Y sabemos que no todos los productos son iguales, incluso los de un mismo uso o ubicación, por tanto, no se pueden utilizar los mismos criterios para su análisis, evaluación y valoración del riesgo.

Riesgos que son de dos tipos diferenciados: sistemáticos y específicos, que necesitan ser medidos a distintas escalas, pero con la misma metodología.

En eso consiste el presente curso: enseñar a identificar los riesgos, que afectan a los diferentes productos inmobiliarios, dependiendo de su uso, destino, localización, plazos previstos, ... Y facilitar el manejo de las herramientas apropiadas para hacerlo, en concreto la metodología desarrollada por VELTIS Rating, la Primera Agencia Europea de Rating Inmobiliario.

Objetivos del curso

- Aprender a identificar y cuantificar todos los indicadores de riesgo vinculados al sector inmobiliario.
- Aprender a determinar la calificación asociada a un activo inmobiliario en función a su estructura de riesgos y la rentabilidad específica a exigirle. Eliminando el concepto de rentabilidad media de una zona, por rentabilidad específica de un activo.
- Aprender a determinar el rating de un desarrollo inmobiliario, el cual tiene en cuenta la probabilidad de obtener una rentabilidad en función a la fiabilidad o no de una cuenta de explotación planteada.

En resumen, aprender a analizar el sector inmobiliario desde un prisma distinto al tradicional, que haga ver a los agentes que intervienen en la cadena de valor y a los órganos de gobierno y responsables económicos y de desarrollo inmobiliario a identificar los riesgos que están asumiendo, a partir de la utilización de una multitud de indicadores, de ambos tipos, sistemáticos y específicos, al modo que se hace con las inversiones mobiliarias y financieras, que permiten simplificar el nivel de riesgo mediante una calificación o rating, crediticio o financiero en el caso de inversiones en valores, inmobiliario en nuestro caso.

De esta forma es sencillo valorar el riesgo que se está asumiendo en cada momento, y su evolución en el tiempo o instantánea, en función de la variación de las variables e indicadores utilizados, a partir de un rating estandarizado, AAA, AA+, ...

Destinatarios

El curso va **dirigido** a directivos y profesionales con experiencia en el sector inmobiliario, en cualquiera de sus áreas, preferentemente gestores de inversiones, consultores, responsables financieros, controllers, jurídicos, auditores internos o externos, analistas de riesgos, responsables de cumplimiento normativo, ...

También puede resultar de utilidad para postgraduados sin experiencia, que estén orientados a desarrollar su carrera profesional en áreas de control y gestión, riesgos, auditoría, cumplimiento, a quienes les resultará de gran ayuda conocer como sistematizar y trabajar en base a indicadores relevantes.

Metodología

De forma **eminentemente práctica**, y **apoyándonos en la herramienta informática desarrollada por VELTIS Rating**, comenzaremos por analizar los tipos de operadores del sector inmobiliario y su forma de inversión vinculada al riesgo.

A continuación se expondrá el concepto de Valor en Riesgo (VaR), a través de un ejercicio práctico.

Se enumerarán los modelos para la gestión de riesgos, mediante un ejercicio práctico tipo test.

Seguiremos con la identificación, información y estudio, análisis de riesgos, resultados y control para la aplicación de la metodología eIRISK en 10 pasos, mediante un ejercicio práctico tipo test.

Finalizaremos con la exposición de los indicadores sistemáticos más relevantes, así como con los específicos, que nos permitirán simular la determinación del rating de los diferentes productos inmobiliarios, desde suelos hasta promociones y desarrollos.

Para ello contaremos con la colaboración de Ricardo Antuña, CEO de VELTIS Rating y autor intelectual de la metodología para el control de los riesgos inmobiliarios.



Programa

- El riesgo de una inversión inmobiliaria. Análisis y gestión de riesgos. El rating
- Análisis comparativo de los diferentes tipos de valoración de activos inmobiliarios: libres, administrativos, ECO y Valor en Riesgo (VaR)
- Identificación de los principales indicadores de riesgo: sistemáticos (macroeconómicos) y específicos (inmobiliarios), a nivel país, comunidad autónoma, provincia, ... ciudad, barrio, ... uso y activo. Aplicación de la metodología eiRISK en 10 pasos
- Trabajo final: determinación de la calificación de un activo inmobiliario y su TIR vinculada. Determinación del rating inmobiliario y optimizado de un desarrollo urbanístico planteado

Ponentes

Julián Salcedo Gómez

Doctor Economista, Urbanista, Socio Director de CEFYRE, S.L. (Consultoría, Estrategia, Formación y Real Estate) y Coordinador del FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS

Ricardo Antuña

Doctor en Riesgos Inmobiliarios, Arquitecto, Ingeniero, Máster MDI, Máster PMP, Máster en Economía aplicada al sector inmobiliario. Ex -Delegado y consejero externo de Metrovacesa. Presidente VELTIS Rating

Información e inscripciones

Calendario y horario

27 y 28 de noviembre de 2019
De 17 a 21 h.
8 horas lectivas

Matrícula*

Precio general: 275 euros
Economistas colegiados: 200 euros

*Las matrículas que se abonen con 10 días de antelación al comienzo del curso tendrán un 10% de descuento.
La Escuela de Economía se reserva el derecho de anular el curso si no se llega a un número mínimo de alumnos.
Toda inscripción no anulada 24 horas antes del comienzo del curso no tendrá derecho a devolución.

Modalidad de inscripción

Este curso se ofrece como presencial y en directo online a través del campus virtual.

Formas de pago

- Transferencia bancaria:
Colegio de Economistas de Madrid
ES22 2038 0603 21 6005369140
- Tarjeta de crédito

Lugar de celebración e inscripción

Escuela de Economía
c/ Flora, 1
28013 Madrid
Telf: 91 559 46 02
escuela@cemad.es

www.cemad.es

