

Introducción

El sector inmobiliario, como parte del sistema productivo de un país y abarcando el ámbito internacional de las inversiones, ha tenido siempre momentos de bonanza y momentos de caídas.

Tras el último “crash” ocurrido en 2008, el sector inmobiliario y sus diferentes segmentos, han experimentado comportamientos diferentes, según el contexto macroeconómico y el comportamiento de la demanda. El inicio de este ejercicio 2020, apuntaba buenas expectativas tanto en el segmento residencial, como en el no residencial, denominado “commercial real estate”. Los agentes que salieron fortalecidos de la crisis anterior, las entidades financieras prestamistas, los nuevos jugadores, los fondos, las promotoras, SOCIMI, etc. mantienen estructuras más saneadas y con liquidez suficiente para abordar nuevas inversiones en el sector. Esto hace que se sea menos dependiente de la financiación clásica y se apliquen gestiones modernizadas, sostenibles y servicios profesionalizados.

Es en el contexto actual de incertidumbre en el que plantea el curso de Valoración de inversiones por el método de capitalización y la Introducción a la componente Riesgo en el Sector Inmobiliario.

Objetivos

En curso está enfocado en un primer lugar en explicar el enfoque de valoración de capitalización o Income Approach para posteriormente adentrarnos en la componente Riesgo en el Sector Inmobiliario ofreciendo una introducción a los conocimientos fundamentales del análisis del sector, los diferentes “asset classes”, los agentes intervinientes de cara a conocer los principales tipos de riesgos que aflora el sector inmobiliario.

El Consejo de las Normas Internacionales de Valoración (IVSC) tiene como objetivo fundamental generar confianza y credibilidad pública en la valoración mediante la producción de normas y asegurando su adopción universal e implementación para la valoración de activos en todo el mundo. Las normas internacionales de Valoración IVS son una parte fundamental ya que los mercados, tanto financieros como no financieros, utilizan ampliamente y confían en las valoraciones, ya sea para su inclusión en estados financieros, para el cumplimiento normativo o como apoyo para la concesión de préstamos con garantía y la realización de transacciones. Las IVS son normas para la realización de valoraciones que utilizan conceptos y principios de valoración generalmente reconocidos que promueven la transparencia y consistencia en la práctica de la valoración.

El objetivo de las IVS es el aumento de la confianza y seguridad de los usuarios de los servicios de valoración mediante el establecimiento de procedimientos de valoración transparentes.

Los clientes necesitan estar seguros de que el valorador actúa como un profesional de manera transparente y ética. Es una obligación del valorador el actuar dando confianza, seguridad, transparencia en el mercado evitando los conflictos de interés en aras de tener una total credibilidad ante clientes.

Coherencia, objetividad y transparencia son elementos fundamentales a la hora de generar y mantener la confianza del público así como la confianza en las valoraciones.

A su vez, su consecución depende de manera crucial de la posesión y utilización de las habilidades, los conocimientos, la experiencia y el comportamiento ético adecuados, tanto para emitir juicios sólidos, como para ofrecer opiniones de valor a los clientes y demás usuarios de las valoraciones de manera clara y sin ambigüedades.

Dentro de este contexto se presenta este curso siendo su objeto explicar las metodologías de valoración utilizadas para análisis de inversiones inmobiliarias más comúnmente conocido como Método de Capitalización o Income Approach. El curso se plantea como un curso eminentemente práctico para que el alumno coja la destreza práctica de aplicación de los conceptos explicados en él para posteriormente adentrarnos en la componente Riesgo en el Sector Inmobiliario.

Programa valoración de inversiones inmobiliarias

VALORACIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Duración: 5 días.

- 1.- Bases de Valoración.
- 2.- Enfoques de Valoración.
- 3.- Métodos de Valoración.
- 4.- Métodos de Valoración dentro del Enfoque de Capitalización
 - 4.1.- Métodos implícitos
 - 4.1.1.- Método Tradicional
 - 4.1.2.- Método Term & Reversión
 - 4.1.3.- Método de capas o (Hardcore and Top Slice)
 - 4.2.- Métodos explícitos
 - 4.2.1.- Descuento de Flujo de Caja (DCF)
- 5.- Conceptos de Tasa de Actualización, Rentas de contrato, Rentas Brutas, Rentas Netas, Rentas sobre o infra valoradas, Gastos asociados a la propiedad
- 6.- Ejercicios prácticos de capitalización a perpetuidad, Término y Reversión, Método de capas, Descuento flujo de caja.
- 7.- Aplicaciones del método de Descuento de flujo de caja a la valoración de Suelos (Urbano consolidado, Urbano no consolidado, Urbanizable sectorizado y no sectorizado)
- 8.- Aplicaciones del método de Descuento de flujo de caja a la valoración de Inmuebles ligados a Actividades Económicas (Hoteles, Hostels, Apartamentos Turísticos, Campings, Campos de Golf, Spa, etc.).

Ponente:

Javier Naves Arambarri *Arquitecto Técnico colegiado nº 1787 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz, Máster en Valoraciones Inmobiliarias por la UPC y experto en Urbanismo por la UCA. Miembro la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Chartered Valuation Surveyor y Valorador Registrado por RICS (RV), Director de CONSULTASA, Consultora de Valoraciones e Inversiones Inmobiliarias.*

Programa introducción a la componente de riesgo

INTRODUCCIÓN A LA COMPONENTE RIESGO EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Duración: 3 días.

Día 6º. Análisis y Coyuntura Económica.

Principales indicadores (PIB, Empleo, Consumo, Sector Exterior, Tipos de interés, Indicadores inmobiliarios e hipotecarios, etc.).

Análisis y características diferenciales del Sector construcción e Inmobiliario.

Los diferentes segmentos del sector.

Conceptos básicos de matemáticas financieras: Capitalización, descuento, valor constante y corriente del dinero, Equivalencia financiera.

Día 7º y 8º. Análisis de riesgos de activos inmobiliarios.

La mala relación entre el riesgo y el retorno. Lucha constante.

Partes en el desarrollo y en la financiación de proyectos que afectan al riesgo.

Variables e impacto en los diferentes segmentos inmobiliarios.

Indicadores de riesgo, sus interrelaciones, tipos: sistemáticos y específicos.

Impacto de cualquier riesgo por objetivos en un proyecto. Matriz probabilidad-impacto.

Sensibilidades y escenarios.

Caso. Indicadores operacionales del segmento hotelero desde la perspectiva del riesgo.

Ponente:

José María García Pérez. *Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales. Colegiado Nº 19.882 del Colegio de Economistas de Madrid. MBA por Les Heures, Postgrado en financiación e inversión inmobiliaria por el IEB, Modelización financiera por el IEB. Colegiado Nº 19.882 del Colegio de Economistas de Madrid. Miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Valorador Registrado por RICS (RV). Título de RISK-M por el European Institute - Real Estate Risk Management. Actualmente dirige el área de valoraciones y research RICS/IVS del Grupo Gloval.*