

TECNOLOGÍAS QUE, DE VERDAD, CAMBIARÁN EL SECTOR INMOBILIARIO

Pablo Mejjide
DIRECTOR DE STRATESYS
Líder del sector real estate

CUANDO HABLAMOS DE LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL en el sector inmobiliario, parece casi imprescindible referirnos a términos como *blockchain* o realidad virtual. Tampoco podemos dejar a un lado las innovadoras *proptech*, compañías que aplican la disrupción tecnológica al proceso de compraventa, a la inversión o a la gestión de activos y que están generando un heterogéneo ecosistema empresarial en el que conviven negocios decanos y *startups* con apenas meses de vida.



Pero no olvidemos que la actividad inmobiliaria es especialmente relevante en España y que las opciones de incorporar nuevas tecnologías son enormes. Aunque las cifras que mueve en la actualidad no se acercan, ni de lejos, a los números de antes de la crisis, la construcción sigue siendo uno de los sectores más boyantes de la economía española, representando más del 5 % del PIB y empleando a casi 1,3 millones de trabajadores.

Esto implica que la innovación puede abrir un sinfín de oportunidades a las organizaciones del sector que, aunque están demostrando una importante capacidad de adaptación y apertura hacia este nuevo paradigma, no tienen más remedio que situarse en la vanguardia tecnológica para sobrevivir.

¿Cuáles son esas tecnologías que, de verdad, pueden impactar en la cuenta de resultados de las compañías inmobiliarias? Teniendo en cuenta que es probable que no estén todas las que son, pero sí que son todas las que están, me atrevería a señalar algunas que muy pronto tendrán que estar integradas en el día a día de cualquier empresa.

Una de las más llamativas es la conocida como *Internet of Things* (IoT). Hasta hace poco este concepto evocaba tendencias futuristas inalcanzables. Hoy en día, no sólo nos hemos familiarizado con la terminología, sino que se ha normalizado su aplicación en el sector inmobiliario. Ejemplos hay muchos y variopintos. El encendido automático de luces es casi un clásico, al que se suman los timbres inteligentes que impulsa el propio Amazon para mejorar la recepción de paquetes o la sustitución del tradicional "Se vende" por *beacons* capaces de enviar información detallada a potenciales compradores que se encuentran cerca.

El sector en España debe apostar por la innovación como clave de competitividad. Ya tenemos muchos y buenos ejemplos en esa dirección.

La obtención y el análisis de grandes cantidades de datos, y el posterior provecho de ese conocimiento es un campo en el que, por increíble que parezca, todavía veremos muchos avances. La aportación del big data a la inteligencia de negocio es evidente en muchos segmentos del mercado inmobiliario, concretamente en centros comerciales, hoteles, edificios de oficinas... Pero también será determinante en la definición de precios de alquiler o venta, estrategias promocionales, desarrollo de plataformas de inversión, etc.

Y del *big data*, pasamos directamente a la Inteligencia Artificial y el Machine Learning y a las múltiples posibilidades que ofrecen las máquinas en términos de aprendizaje automático y modelos predictivos en base a la analítica de la información. Por citar ejemplos significativos, una de sus aplicaciones es la tasación de inmuebles a través de soluciones capaces de valorar superficies, estancias, calidades, exteriores...

Precisamente la Inteligencia Artificial es un magnífico aliado para afrontar con éxito uno de los grandes retos del sector inmobiliario: la eficiencia energética. No basta con parecer sostenibles, hay que serlo y eso se



La innovación puede abrir un sinfín de oportunidades a las organizaciones del sector que, aunque están demostrando una importante capacidad de adaptación y apertura hacia este nuevo paradigma, no tienen más remedio que situarse en la vanguardia tecnológica para sobrevivir.

demuestra con datos. Las energías renovables son hoy más viables que nunca gracias a equipos que no sólo nos permiten almacenar la energía que producimos y no consumimos, sino que son capaces de autogestionarse, predecir patrones de consumo y comprar la energía más barata de la red cuando no haya suficiente producción solar.

Una inteligencia que también ha mejorado sustancialmente el uso de espacios compartidos, como los "Flexible Work Spaces", donde los puestos de trabajo son dinámicos de tal manera que el control en tiempo real de la ocupación permite la máxima optimización de los recursos.

Menos pintoresco, pero realmente interesante para las compañías desde el punto de vista económico por su rápido retorno, es el desarrollo de soluciones que han simplificado muchos de los procesos internos, tales como la gestión documental, el control financiero, la relación con proveedores o la gestión de los recursos humanos, entre muchos. Para el mercado inmobiliario, por sus especificidades, están particularmente indicadas las herramientas dirigidas a facilitar el control presupuestario, el seguimiento del ciclo de vida de un proyecto, la estrategia comercial o el control bancario, entre otras. A favor de estas soluciones encontramos el hecho de que su adopción no entraña el riesgo tecnológico de otros sistemas como el *Blockchain*, mucho menos maduros.

Como decía, la lista puede ser mucho más amplia o incorporar nuevos ítems que hoy ni siquiera conocemos. Lo que está claro es que, para mantener el papel predominante que ha tenido hasta ahora, el sector en España debe apostar por la innovación como clave de competitividad. Ya tenemos muchos y buenos ejemplos en esa dirección y estoy convencido de que la evolución en ese sentido será muy positiva.