Mercado

Revolución ‘proptech’: de Amazon al ‘blockchain’, el ‘next big thing’ del ‘real estate’

Los expertos del sector avalan el impacto del *Internet of things* (IoT), una herramienta que va a apoyar la gestión a través de datos concretos y actualizados sobre sus demandas en todos los segmentos.

Jabier Izquierdo
21 mar 2018 - 04:55

¿Qué atrae el proptech? ¿Para qué sirve? ¿Quiénes son sus protagonistas, los principales players que han seducido a la generación milllennial? ¿Por qué se miran y compran pisos a través de una pantalla, se toman decisiones a través del big data y se invierte en una casa para después venderla junto a otros cientos de internautas? ¿Qué beneficios y qué cambios conllevará la digitalización del sector inmobiliario en España? EjePrime realizará a lo largo de las próximas semanas una serie de reportajes que abordarán la revolución de la tecnología 4.0 en el real estate, tratando de manera pormenorizada las distintas líneas de negocio que se han desarrollado ya en el sector, pero también de las que están por llegar.

A día de hoy el *blockchain* es como Internet en 1995. E igual que el sistema interconectado de redes que ha cambiado la vida de los habitantes de la tierra, el *blockchain*, hoy aún en una fase beta, puede rediseñar la forma de operar de todas las

https://www.ejeprime.com/mercado/revolucion-proptech-de-amazon-al-blockchain-el-next-big-thing-del-real-estate

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

escalas de la economía. El *real estate* será uno de los sectores que puede generar un mayor desarrollo gracias a esta nueva fórmula de pago más ágil y, que entre otras funciones, permite auditar contratos en tiempo real, en cualquier lugar y sin intermediarios.

Pero no sólo de *blockchain* se habla en las jornadas de *proptech* en las que se reúnen los mayores expertos que unen tecnología e inmobiliario. El Internet of Things (IoT), la realidad virtual o Amazon también aparecen en las conversaciones de los gurús de este negocio.

"El IoT es algo que está aún por explotar", asegura Alfredo Díaz-Araque, director del área *proptech* en *real estate* en Citibox. El ejecutivo cree que esta tecnología, que permite generar datos a través de la monitorización de los diferentes dispositivos que utilizan los clientes, "ayudará mucho en la gestión de activos inmobiliarios".

El 'IoT' y el 'blockchain' serán dos de las tecnologías más disruptivas para la industria del 'real estate'

"Es una tecnología que va a tener una entrada muy fuerte en el sector terciario y de oficinas", agrega Ignacio Martínez-Avial, responsable de liderar el lanzamiento de Savills Aguirre Newman Digital. El directivo de la consultora, **la primera en apostar por el *proptech* a través de esta plataforma**, explica que el IoT, más si cabe con la próxima llegada del 5G, "va a permitir poder procesar una gran cantidad de datos que permitirán poder sensorizar muchas cosas, y con ello adaptar cada aspecto al gusto y demanda de tus clientes".

Martínez-Avial une también el impulso de esta y todas las tecnologías al buen momento que vive la economía española. Un ciclo alcista que tiene buena parte de culpa de que el *proptech* en España crezca a un ritmo del 300% y genere ya más de 5.000 empleos en el país.

El IoT acumula datos, "pero después hay que procesarlos, analizarlos y sacar conclusiones", apunta el ejecutivo de la consultora española, para dar valor al *big data* , otra de las tecnologías que ganará mercado en los próximos años.

Gracias a estos dos servicios, un propietario de un edificio de oficinas podrá

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

optimizar los recursos de consumos energéticos o de espacios, viendo cómo se mueven los flujos de personas dentro del edificio, entre otros aspectos. Pero también el usuario de esas oficinas sacará provecho del *proptech*. “Estás en la torre y tienes que ir a comer: a través de IoT podrás saber cómo está de lleno el restaurante; con lo que podrás decidir bajar más tarde, si está a rebosar, o pedir por una *app* para que te suban la comida”.

El sector terciario será el principal beneficiado del ‘big data’, que apoyará la optimización de los activos

Aunque el sector terciario se prevé que sea el que más provecho pueda sacar de la recopilación de datos a través de dispositivos móviles, “en vivienda, con la domótica y el IoT, tanto cliente como promotor podrán beneficiarse de cómo se desarrolla la vivienda en el futuro”, alega Díaz-Araque, quien cree que “los espacios *coliving* se van a llevar cada vez más”.

¿Y qué es el *coliving*? A grandes rasgos, se podría definir como las comunidades en las que los emprendedores tendrán todo lo necesario para vivir y trabajar en el mismo lugar. Es una tendencia que va de la mano del *teletrabajo* y las nuevas fórmulas de trabajo flexible que se comienzan a instaurar en las economías y países más desarrollados del mundo.

“Estamos en proceso de pasar de un *hardware* a un *software*: ha llegado el momento de ofrecer al cliente exactamente lo que quiere”, reflexiona Díaz-Araque. El ejecutivo no duda a la hora de afirmar que “en el residencial vamos a llegar a ver productos especializados para cada perfil de edad”.

Blockchain: ¿el Internet del siglo XXI?

Apenas tiene relación con Internet, más que el uso de la red para su expansión, pero el *blockchain* puede convertirse en una tecnología igual de disruptiva. Los expertos apuntan que, aunque todavía no es un producto rentable, próximamente será una tecnología por la que se realizarán inversiones de calado. “Estamos en esa prueba-error, pero se irá optimizando seguro”, confía Díaz-Araque.

“El *blockchain* se va a convertir en una tecnología imprescindible: tienes una

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

información más clara para que la toma de decisiones sea más objetiva y menos arriesgada", asevera Martínez-Avial. Es una plataforma que va a generar mercados más transparentes, pero "habrá que procesar bien la información", advierte el directivo de Savills Aguirre Newman. De entre los diferentes servicios que ofrecerá el blockchain, el responsable del área digital de la consultora española destaca los *smart contracts*. Se trata, como el nombre indica, de contratos inteligentes, que, según Martínez-Avial, dotarán de "seguridad, transparencia, agilización de tiempo y abaratamiento de coste a las transacciones".

La evolución de esta tecnología "irá un poco en función de que el usuario esté más evolucionado", explica Díaz-Araque, que, igual que Martínez-Avial, no tiene una fecha para la eclosión del *blockchain*, aunque ambos coinciden en que este impacto "no está lejos" de producirse. "Cuando el cliente esté ya evolucionado y te lo reclame, tendrás que correr para dárselo", destaca el directivo de Citibox, que vaticina que el primer sector en el que tenga cabida esta novedosa fórmula de pago será el residencial, ya que "el cliente final es el que más se adapta a las tecnologías". El pasado enero salió a la venta en Tarragona la primera vivienda española que sólo se puede adquirir a través de *bitcoins*.

Apoyado por la tecnología, el residencial está en pleno proceso de industrialización gracias al uso de múltiples métricas

Todos estos avances, además de digitalizar el sector inmobiliario, lo están industrializando. Así lo cree Martínez-Avial, quien recuerda que "grandes promotores hablan continuamente de muchas métricas con la idea de montar cadenas de montaje". "Dentro de nada, **vamos a ver que páginas webs permitirán comprar una casa en el que el color de la cocina, el tipo de suelo y todo el resto de características serán escogidas por el cliente**", destaca el ejecutivo, que cree que esto supondrá "una gran ventaja para el usuario final, pero también para el promotor".

"Las viviendas acabarán en Amazon"

Así de claro se pronuncia Martínez-Avial al ser cuestionado por la influencia que puede tener el gigante del *ecommerce* en la evolución del *proptech* en los próximos años. Y el ejecutivo va más allá: "cuando el *blockchain* funcione vamos a comprar

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

casas como hacemos ahora la compra de un libro. Todo reflejado, transparente, descentralizado…".

El tercer gran *next big thing* del *real estate* está más presente en España. Se trata del crowdfunding, una tecnología que en el inmobiliario ya ha creado grandes *players* como Housers en el panorama nacional y que "aún crecerá más cuando se concrete el cambio de regulación que se está trabajando para que no esté tan restringido", recuerda Díaz-Araque.

Geolocalización: un aviso al móvil cuando pases cerca de una vivienda de tu interés

Aunque tiene una menor influencia todavía en el sector, las grandes empresas del real estate comienzan a tomar en serio el marketing digital. Lo confirma Víctor López, consejero delegado de Posizionarte, una *start up* con cuatro años de vida y gran presencia en la red, la inmobiliaria y la social, donde trabaja para posicionar a las promotoras, constructoras y agencias en el mundo digital.

"Cada vez se invierte menos en *offline* y se contrata más a empresas especializadas", explica López, que destaca que "ahora se interesan por la publicidad en redes, en google y por la imagen corporativa para llegar a más gente". Además, el ejecutivo detalla que los *players* buscan la funcionalidad, solicitando, por ejemplo, "landing específica para cada promoción", mientras invierten en "páginas webs más profesionales y en potenciar la experiencia de usuario".

Asimismo, uno de los *next thing* que tiene relación con el marketing digital es la geolocalización del móvil. "Está creciendo mucho en los últimos años y todavía hay mucho recorrido por delante", apunta López, que explica que, para el inmobiliario, se trata de "sabiendo dónde está el usuario, ofrecerle publicidad en el móvil sobre un piso que le puede ser de interés". Pero esta oferta tecnológica tiene un riesgo: resultar fastidioso, y por tanto, resultar contraproducente. Por ello, el consejero delegado de Posizionarte recuerda que "hay que centrar el tiro en el cliente". Conocedor del mercado online, López concuerda con Martínez-Avial: "Amazon será el escaparate principal para la compra de vivienda, como publicidad y como producto".

El mundo avanza, las nuevas generaciones llegan digitalizadas, y el *real estate* no quiere quedarse atrás. Al menos, las *proptech* lo tienen claro. Y consultoras como Savills Aguirre Newman también, según reconoce su responsable en esta área: "Ya hicimos una primera inversión con Lemonkey, y para este año prevemos seguir

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

> impulsando este mercado analizando nuevas operaciones”.

https://www.ejeprime.com/mercado/revolucion-proptech-de-amazon-al-blockchain-el-next-big-thing-del-real-estate

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.