

EL 'BIG DATA' PUEDE FRENAR UNA BURBUJA INMOBILIARIA

Esta herramienta se anticipa hasta en un año a los síntomas de una crisis inmobiliaria y permite a inversores o promotores evitar riesgos. Las nuevas tecnologías crean un sector más profesionalizado

LUZMELIA TORRES

La transformación digital es un proceso que toda empresa debe atravesar para adaptar su cadena de valor a un entorno digital. El sector inmobiliario no puede ser menos y ya está inmerso en ese cambio. Si algo bueno ha sacado el inmobiliario de esta crisis es contar con un sector más profesionalizado y estas mejoras se han dejado ver en la implantación de nuevas tecnologías.

Las empresas inmobiliarias después de la crisis han buscado instrumentos de gestión que abarquen sus necesidades de contabilidad y fianzas, gestión de activos y ventas. **El software de gestión empresarial Prinex Real Estate ofrece estos servicios.** "Prinex es un programa informático de gestión especializado en el sector inmobiliario. Se trata de una herramienta que permite gestionar de manera eficiente todas las fases de una promoción, desde la planificación hasta la promoción, construcción, venta, alquiler y postventa. Prinex está adaptado al cien por cien a la realidad del negocio inmobiliario con una gran potencialidad en todo lo relacionado con el control





Prinex te permite gestionar todas las fases de una promoción, desde la planificación hasta la promoción, construcción, venta, alquiler y postventa. ISTOCK

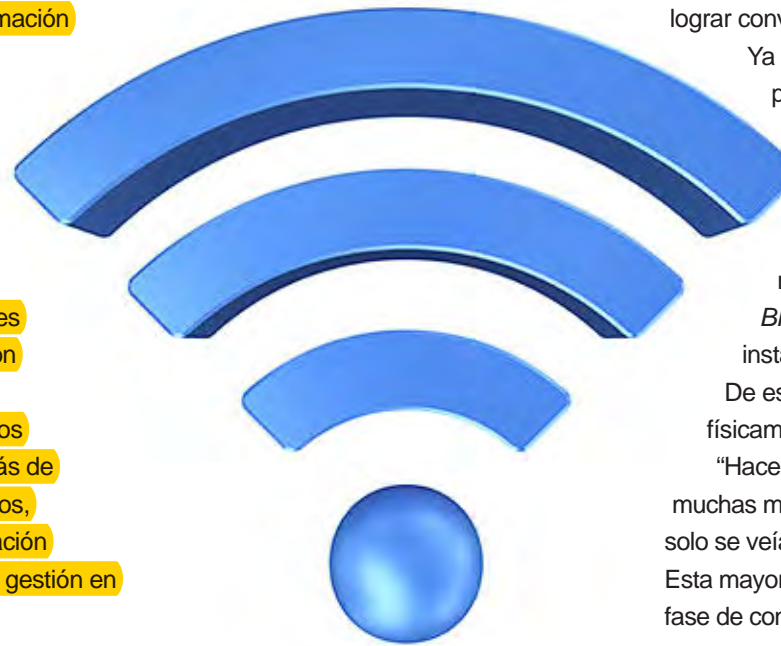


Con la herramienta BIM podemos visualizar el edificio en 3D de forma virtual antes de construirlo para trabajar en los problemas que puedan surgir. ISTOCK

de costes de una promoción. Es el único ERP o sistema de información del mercado que incluye un módulo para el control de todas las fuentes de financiación de un proyecto, como hipotecas, avales, préstamos puente, etc. La parte de comercialización también tiene una especial relevancia al incluir módulos para comercializadores externos y la posibilidad de volcar información a páginas web y portales inmobiliarios", explica Alberto Fernández-Aller, director corporativo de Prinex.

Disponer de toda la información de la compañía a tiempo real es vital para tomar decisiones. Para ello, es imprescindible contar con herramientas que te permitan optimizar costes y tiempos. "Si se consigue reducir los ciclos de negocio, la eficiencia en los procesos supone una ventaja competitiva. Bajo nuestra experiencia con más de 1.400 implantaciones de nuestro *software* en estos 25 últimos años, podemos asegurar que la introducción de Prinex en una organización inmobiliaria permite reducir los tiempos y, por tanto, los costes de gestión en más de un 20 por ciento" asegura Fernández-Aller.

En muchas ocasiones, la información del mercado inmobiliario es opaca y sesgada, y la tecnología es inexistente o poco actualizada. ¿Cómo se puede



ISTOCK

lograr convertir la ingente cantidad de datos que existen en información útil?

Ya existen algunos ejemplos dentro del sector como son las plataformas que nos ayudan a buscar una vivienda y conocer la oferta para una determinada ubicación; el mapeo tridimensional de espacios con un móvil que permite crear modelos en ordenador de dichos espacios de forma exacta y mucho más rápida, e incluso herramientas 3D para las rehabilitaciones. En este último caso hablamos de la herramienta *BIM* con la que podemos proyectar el volumen, la estructura y las instalaciones del edificio utilizando un *software* en 3D en vez de en 2D. De esta forma, se construye el edificio de forma virtual antes de hacerlo físicamente para poder trabajar en los problemas que puedan surgir.

"Hacer un proyecto en *BIM* es más difícil, porque exige tener en cuenta muchas más cosas al inicio, es decir en la fase de proyecto básico, que antes solo se veían en fase de proyecto de ejecución o, simplemente, se obviaban. Esta mayor profundidad y esfuerzo inicial son más que compensados en la fase de construcción por varios motivos: ahorro de tiempo conseguido al tener menos sorpresas, más calidad y menos residuos", apunta Miguel Pinto, director de innovación de la promotora Vía Célere.

A todos estos avances tecnológicos se une el *Big Data*, que son dos de las palabras más de moda dentro del mundo de la innovación y que se alcanzan como el pilar de la transformación tecnológica.

¿Qué es el 'Big Data' en el sector inmobiliario?

El *Big Data* obtiene, de forma digitalizada, toda la información del mercado -desestructurada y de escaso valor añadido-. Posteriormente, la estructura y la analiza, dándole sentido en tiempo y forma para que sea eficiente en la toma de decisiones, tanto para empresas, como para usuarios finales.

Con el *Big Data* se puede saber qué tipo de vivienda se vende más, en cuánto tiempo y a qué precio. Asimismo, permite analizar en tiempo real miles de activos -no se obtiene información de barrios, sino información personalizada de activos-, por lo que permite seleccionar cuál de ellos se adapta mejor a nuestros criterios de inversión.

La introducción del *Big Data* en empresas del sector inmobiliario permite que, con los mismos recursos, se multiplique por tres el volumen de operaciones. Esto provoca un aumento significativo en la facturación y en el ratio de beneficio bruto de la empresa. Es por ello que, desde uDA, *Urban Data Analytics*, "vimos la importancia de la analítica de datos para el mercado inmobiliario. Con la herramienta de uDA, las compañías pueden agilizar la toma de decisiones de inversión o venta y reportarlas y presentarlas a golpe de click. Asimismo, se les ayuda a definir estrategias de expansión a zonas diferentes a las de su radio de acción, y se les permite gestionar grandes carteras de activos para actualizar precios y comparar con el mercado en tiempo real. Por otro lado, para el particular, la herramienta de uDA permite a millones de usuarios tomar decisiones instantáneas sobre la compra, venta, alquiler o refinanciación de una vivienda". afirma Carlos Olmos, director y fundador de Urban Data Analytics.

Según Emilio Portes, director de Portafolio Advisory de Jones Lang LaSalle, es necesario utilizar la tecnología para mejorar la productividad en el sector inmobiliario. "El *Big Data* te permite tomar decisiones más profesionales, porque los datos hay muchos, son datos públicos y el acceso a la información es importante, pero lo fundamental es saber interpretar esos datos. Gracias a la analítica de datos en tiempo real, el mercado inmobiliario puede analizar toda la información del sector para optimizar el esfuerzo de los inversores, ofreciendo información transparente y datos rigurosos y fiables. Nosotros contamos con una herramienta que te permite hacer valoraciones de propiedad de forma masiva, elegir las ubicaciones idóneas,



Las empresas inmobiliarias que han implantado el 'Big Data' triplican el número de operaciones. ISTOCK

20

Porcentaje de reducción de costes de gestión con la implantación del 'software' Prinex

planificar decisiones y desarrollos de proyectos en tiempo real, etc. Contar con información transparente, homogénea y en tiempo real ayuda a dinamizar las operaciones aumentando la liquidez y volumen del mercado".

Para Carlos Olmo, el *Big Data* hubiera minimizado el impacto de la burbuja inmobiliaria, ya que es capaz de anticiparse hasta en un año a los síntomas de una crisis inmobiliaria. "Además de anticiparse en el tiempo, la analítica de datos permite a inversores o promotores evitar riesgos. Estudiando la oferta, demanda y tiempos de venta se puede focalizar la inversión en activos con gran demanda y la fácil salida en el mercado. Y para los usuarios finales, el *Big Data* también sirve de gran ayuda a la hora de comprar, vender o alquilar un inmueble. La vivienda suele ser la mayor inversión de sus vidas, por lo que es fundamental saber hacia dónde irá el dinero invertido que, en la mayoría de las ocasiones, se paga a treinta o a cuarenta años.

Alberto Fernández-Aller piensa que el ERP o sistema de información de la empresa es el primer paso. "Aún queda mucho por llegar en los próximos años: realidad virtual, inteligencia artificial, robótica, domótica real, etc. El Internet de las Cosas está acelerando el sector a ritmos nunca vistos y dejará en la cuneta a aquellas empresas que no se estén preparando para ello en estos momentos".