

INFORME CONSTRUCCIÓN & REAL ESTATE

RETOS, TENDENCIAS Y OPORTUNIDADES



**Tech
Estate**



**Barcelona
Building
Construmat**



IINOMADS
BUILDING THE FUTURE



_OBJETIVO

Identificar y analizar los retos, tendencias y oportunidades más relevantes de los sectores de la construcción y real estate

EXPERTOS:

Álvaro de Ansorena

Investment Director Retail de Grupo Lar

Ignasi Clariana

Director Expansión Energía y Sostenibilidad de Sorigué

Alfredo Díaz - Araque

Presidente del IE RE Club y Autor del blog Spanish Proptech

Laia Guilera Viladomiu

Miembro Consejo Administración de Manusa

Javier Lázaro Gaspar

Digital Hub Director de Ferrovial

Carlos Martínez Bertrand

Dirección técnica en SEOPAN y Director Gerente en PTEC

Ariadna Nijssen

Acquisition Manager de Stoneweg

Joan Marc Torrent Dedeu

Director General de APCE

Rubén Velasco Sáinz

Gerente de Estrategia y Gestión Concomiento en Sacyr

Las sesiones fueron dirigidas por:

Ione Ruete Díaz

Directora de Barcelona Building Construmat y TechEstate y apasionada de la Transformación Digital.

Mireia Garcia Roca

CEO del Hub de innovación de Real Estate Innomads y experta en liderar proyectos de transformación y emprendimiento

Cristian Merino

Director de Innovación de TechEstate & BBConstrumat, cofundador de NuConsulting y Advisor en Signature Management Consultants

_INTRODUCCIÓN

En innomads, como plataforma de innovación en el Real Estate, conectamos los diferentes actores del ecosistema para construir el futuro del sector.

Estamos convencidos de que el futuro del sector pasa por aportar soluciones innovadoras a las nuevas formas de vida y trabajo.

La construcción y las industrias relacionadas con esta tienen mucho que decir en este futuro. Desde la conceptualización de los espacios adecuados a los nuevos requerimientos de las personas, la sostenibilidad e idoneidad de los materiales utilizados, la planificación y gestión de los proyectos, su entrega y el óptimo mantenimiento de los edificios.

Con la colaboración como uno de nuestros valores de referencia, esta asociación con TechEstate para la elaboración de este informe es de mucho valor para nosotros. Para su confección hemos contado con algunos de los mejores profesionales del sector representando a grandes empresas que, como nosotros, están implicados en este nuevo futuro.

Agradecer a TechEstate, Ione Ruete y Cristian Merino el haberse embarcado en esta aventura y a todas las empresas participantes por haber compartido conocimientos, experiencia e inquietudes de forma tan generosa.

Espero que disfrutéis de su lectura.



Mireia Garcia Roca
CEO de Innomads

_INTRODUCCIÓN

Nos encontramos en un contexto donde diversos factores están acelerando el cambio de las industrias del inmueble, como son la emergencia de nuevas tecnologías (AR/ VR, impresión 3D, herramientas colaborativas, construcción modular, robótica, IoT/ Data/ conectividad, ...), el impacto del COVID-19 (emergencia del teletrabajo, aceleración del e-commerce, regionalización del turismo,...), o la preocupación creciente por la sostenibilidad (reducción huella de carbono, migración a modelo de economía circular, ...), entre otros.

Este contexto presenta enormes retos y oportunidades para las empresas de nuestro sector: desde oportunidades para reactivar económicamente el sector, pasando por la mejora de la experiencia del inquilino o usuario del inmueble, o de la eficiencia (industrialización, automatización, ...); así como retos como son la escasez de talento especializado digital, la viabilidad tecnológica, la adopción de las nuevas tecnologías, o la amenaza de nuevos entrantes, entre otros.



Ione Ruete Díaz

Directora de Barcelona Building Construmat
y Tech Estate



Cristian Merino

Head of Innovation TechEstate &
BBConstrumat

"El inversor cada vez dispone de más datos en cuanto a uso energético, consumo de agua, calidad del aire y reciclaje de residuos como criterio para poder invertir."



Álvaro de Ansorena
Investment Director Retail de Grupo Lar



Ignasi Clariana
Director Expansión Energía y Sostenibilidad de Sorigüé

"Entender como un todo el ciclo de vida de un edificio - en términos de responsabilidad sobre sostenibilidad - será clave para el desarrollo del mercado."

"Debemos replantear cómo se plantean las ciudades y cómo se construyen teniendo en cuenta el cambio de modelo de movilidad que estamos viviendo."



Alfredo Díaz - Araque
Presidente de IE RE Club y Servicios de asesoramiento en Spanish PropTech

"Los 'ciclos de vida reciclables' serán tendencia o no según las normativas que puedan surgir y si se aplican incentivos fiscales. "



Laia Guilera Viladomiu
Miembro Consejo Administración de Manusa



Javier Lázaro Gaspar
Digital Hub Director de Ferrovial

"Desde hace 5 años hemos avanzado mucho en cuanto al uso de las tecnologías. Este último año se ha acelerado de manera exponencial. Aún así, sigue habiendo mucho campo por recorrer. "

"Existe una gran oportunidad de colaboración y evolución del mercado tras verse aceleradas muchas tendencias que ya estaban empezando previamente".



Carlos Martínez Bertrand
Dirección técnica en SEOPAN y
Director Gerente Plataforma Tecnológica Construcción

"El inversor cada vez está demandando una mayor flexibilidad como requisito a la hora de realizar la compra del inmueble."



Ariadna Nijssen

Acquisition Manager de Stoneweg



Joan Marc Torrent Dedeu

Director General de APCE

"La industrialización del sector supone dejar de construir para empezar a fabricar viviendas."

"Tenemos un modelo de poca integración entre empresas y sectores de la misma cadena de valor. Vemos una oportunidad por parte de las empresas para liderar esta transformación y digitalizar el sector. "



Rubén Velasco Sáinz

Gerente de Estrategía
Gestión Concomiento en Sacyr

HACIA NUEVOS RETOS

Vivimos un momento sin precedentes donde se ha acelerado el impacto de los cambios que se esperaban de manera más progresiva durante la próxima década. Esta aceleración, principalmente debida al COVID -19, nos permite desarrollar nuevas oportunidades de colaboración entre sectores y repensar las maneras de hacer preestablecidas.

Es por esta razón que desde TechEstate e Innomads colaboramos junto a profesionales del Real Estate y la Construcción para analizar cuáles serán los principales retos a afrontar, así como sus tendencias y oportunidades asociadas.

Para simplificar la comprensión del entorno, el equipo de Techestate ha definido 7 grandes retos y tendencias de futuro para los sectores de la construcción e inmobiliario:

- La emergencia de la preocupación por la sostenibilidad
- La facilitación del acceso a la vivienda
- El impacto del COVID-19
- La industrialización y automatización de procesos
- La ruptura de silos entre los sectores del inmueble y la emergencia de los modelos colaborativos
- Las oportunidades de digitalización
- La carencia de skills digitales

En el presente informe se analizará, gracias al input de los expertos participantes, 3 de los retos anteriores:

- La emergencia de la preocupación por la sostenibilidad
- El impacto del COVID-19
- La industrialización y automatización de procesos



#3

RETOS

#1_Sostenibilidad

La preocupación colectiva por la sostenibilidad ya es un factor más a tener en cuenta por parte de los consumidores en sus decisiones de compra.

Además, la sostenibilidad se está incluyendo cada vez con mayor contundencia en la agenda política de los estados de Occidente: ejemplos de ellos son el nuevo programa económico de Biden, o las medidas tomadas por Macron con respecto a aviación comercial doméstica e inversión en infraestructuras de combustibles fósiles, entre otros.

En paralelo, muchas compañías relacionadas con alternativas menos intensivas en carbono (Tesla, Hidrógeno, ...) están experimentando un comportamiento exponencial en bolsa.

PRINCIPALES AMENAZAS

- 1** No todos los expertos participantes consideran que los usuarios están dispuestos a pagar un plus por productos inmobiliarios sostenibles.
- 2** La sostenibilidad no parece ser un criterio suficientemente incentivado por la contratación pública a nivel nacional, autonómico o local.
- 3** Tampoco parece ser un criterio arraigado en las agendas estratégicas de la alta dirección de las compañías del sector.
- 4** La falta de digitalización en el sector limita las posibilidades para aumentar la eficiencia/ optimizar las operaciones desde una lógica de consumo de recursos.

#1_Sostenibilidad

PRINCIPALES OPORTUNIDADES DE COLABORACIÓN

- 1** Existen *quickwins* fácilmente accionables por la Administración que permiten actuar sobre la sostenibilidad del parque de inmuebles ya instalado (p.e: ocupación adicional de vía pública para rehabilitación de fachadas).
- 2** Construir canales de comunicación desde el sector privado hacia la Administración, para traspasar la necesidad de normativa y/o recomendaciones de acciones e ideas.
- 3** Optimizar la gestión de residuos en la fase de desmantelamiento: ser capaces de reciclarlos, reutilizarlos y especialmente valorizarlos, dada su relevancia en el mix de residuos nacional y global.
- 4** Aumentar la eficiencia/ optimizar las operaciones mediante tecnologías digitales, no sólo desde una lógica económica, sino también desde una lógica de uso de recursos (p.e: simulación de procesos en entornos de realidad virtual).
- 5** Desarrollar mecanismos eficaces para financiar inversiones con repercusiones en sostenibilidad por parte de comunidades de vecinos (p.e: hipotecas verdes, o fondos Next Generation).

#1_ Sostenibilidad



PRINCIPALES TENDENCIAS

- 1 Cada vez mayor sensibilidad por la sostenibilidad por parte del usuario (sobre todo en ámbitos más allá de los activos de oficina, donde ya venía ocurriendo), lo que incorpora un aliciente adicional para desarrollar una oferta más competitiva en este ámbito.
- 2 Creciente sensibilidad por la sostenibilidad por parte de los inversores.
- 3 Actuar sobre el parque de inmuebles ya instalado mediante rehabilitaciones y/o una gestión sostenible, dado que es donde realmente existe el potencial, y no tanto sobre la obra nueva.
- 4 Nuevos negocios basados en la prestación de servicios de gestión energética, especialmente para propiedad horizontal, donde se pueda asesorar a las comunidades de propietarios o prestar un servicio de mantenimiento de dispositivos que generen ahorro energético (p.e: placas solares, etc.).
- 5 Desarrollar materiales y componentes de más calidad para que tengan una mayor vida útil, teniendo en consideración filosofías de economía circular (p.e: materiales reciclables, reparables o reconducibles), y tener en cuenta el ciclo de vida del edificio en el diseño, así como su deconstrucción, derribo, etc.

#2_ Impacto del COVID-19

Existe la necesidad de reactivar la economía especialmente en los sectores de la construcción e inmobiliario, que están siendo de los más afectados. Por otro lado, estamos protagonizando el mayor y más duradero experimento colectivo de teletrabajo hasta la fecha, con potenciales impactos sobre los espacios inmobiliarios de oficina y vivienda.

También destaca la enorme aceleración de la adopción del comercio electrónico (incluyendo “hyperlocal”, p.e: Glovo, Amazon prime, ...), de la cual se puede esperar un impacto en los modelos de distribución (e incluso restauración) tradicionales.

Otro factor a tener en cuenta es que los sectores de la construcción e inmobiliario serán probablemente grandes destinatarios de los fondos europeos para la reactivación económica: ¿Hacia qué tipología de proyectos se puede esperar que se dirijan?

PRINCIPALES AMENAZAS

- 1** Modelo de grandes oficinas en peligro como consecuencia del impacto del teletrabajo.
- 2** No solo los activos inmobiliarios de oficina en sí, sino todo el tejido urbanístico e inmobiliario de servicios, residencial, etc, que se ha ido conformando alrededor, queda también expuesto a potenciales desvalorizaciones.
- 3** Pérdida de valor de los activos inmobiliarios que son pequeños locales comerciales a pie de calle, si no se flexibiliza su uso.
- 4** Bajo impacto de la inversión de fondos europeos de recuperación para la rehabilitación de inmuebles y regeneración urbana si no se acompañan de modelos de colaboración público privados, y de cambios normativos.

#2_ Impacto del COVID-19

PRINCIPALES OPORTUNIDADES DE COLABORACIÓN

- 1** Inversión de los fondos de recuperación europeos en eficiencia energética, mejora del parque existente de inmuebles y regeneración urbana
- 2** Consolidar una transformación de la industria de la construcción que tenía que haber ocurrido hace años, tanto a efectos de digitalización como de sostenibilidad.
- 3** Repensar los espacios habitables y de oficina, así como sus infraestructuras logísticas y de servicios: coworking, coliving, inmuebles para el cuidado de mayores, nuevos modelos logísticos, ...
- 4** Flexibilizar la normativa para la conversión de uso comercial a vivienda (cuando se pueda) o adicionales (dark stores, dark kitchens, ...), lo que permitiría sacar mayor partido a este tipo de activos inmobiliarios impactados por la aceleración de la adopción del comercio electrónico.
- 5** Como consecuencia de la experiencia global con el teletrabajo y sus posibilidades, acceso a profesionales de cualquier parte del mundo, y posibilidad de trabajar en cualquier parte del mundo para los profesionales españoles.

#2_ Impacto del COVID-19

PRINCIPALES TENDENCIAS

- 1 El teletrabajo prevalecerá con un impacto menor del considerado. Hablamos de modelos mixtos que impactarán en la morfología de viviendas, ciudades y oficinas.
- 2 Impacto en la movilidad: "Se romperá la tendencia de tomar un AVE para una reunión de 3h."
- 3 Oportunidad para España como destino al que los nómadas digitales o trabajadores remotos podrían acceder para trabajar por temporadas.
- 4 El modelo de retail será también mixto/ omnicanal, porque el consumidor valora la experiencia de compra física.
- 5 Mayor preferencia por parte de la demanda de productos inmobiliarios residenciales con características relacionadas con los espacios abiertos.

#3_ Industrialización y automatización

En el sector de la construcción, hasta ahora, los enfoques de trabajo han venido siendo “por proyecto” y no “por producto”: en cada obra se “reinventa la rueda”. ¿Por qué la industria de la construcción no se puede parecer más a la de la fabricación de aviones en su nivel de industrialización?

En el sector inmobiliario, en muchos casos los procesos comerciales o de gestión del inquilino o del inmueble, entre otros, tienen también potencial de industrialización, especialmente en un contexto de concentración de oferta (grandes tenedores), donde la necesidad de gestionar un gran número de unidades inmobiliarias amerita la industrialización de procesos.

Mejores procesos permiten una mejor capacidad de respuesta, reducción de errores operativos, y reducción de tiempos y costes. Además, a día de hoy hay toda una nueva batería de soluciones tecnológicas que permite hacer realidad esta industrialización y automatización.

PRINCIPALES AMENAZAS

- 1** Resistencia al cambio del sector, no únicamente el promotor o constructor, sino de todos los agentes implicados (especialmente el arquitecto).
- 2** Dificultades a nivel de financiación y tasación: modelo de hipoteca de promotor y certificaciones de obra pensados para un modelo tradicional, que sólo aportan valor en la medida en que se incorpora la edificación en suelo.
- 3** Necesidad de un mayor nivel colaborativo entre promotor, arquitecto y constructor de manera previa a la ejecución, en el momento de la concepción del proyecto.
- 4** Falta de integración vertical del sector: fragmentación y alto número de actores participantes en obra, muchos de ellos además escasamente digitalizados.

#3_ Industrialización y automatización

PRINCIPALES OPORTUNIDADES DE COLABORACIÓN

Fruto de los puntos anteriores, hemos podido ver como se está acelerando la digitalización en el sector y puede llegar a un proceso industrializado al 70-80% es hoy en día viable.

También podemos llegar a un modelo como el del sector automovilístico, donde existe un universo de proveedores, y un modelo digitalizado de diseño y construcción.

El equipo de expertos lo ha resumido en los siguientes cuatro puntos.

- 1** Reducción de imprevistos, mayor control, mejores tiempos de ejecución, reducción de costes por economías de escala), menor impacto ambiental y reducción de la generación de residuos en obra.
- 2** Ventajas de un modelo automatizado: posibilidad de liberar tiempo para dedicarlo a las actividades de mayor valor añadido.
- 3** Posibilidad de emplear los fondos europeos en digitalizar las pymes que participan en los procesos de obra y así facilitar su integración vertical necesaria para industrializar y automatizar los procesos de obra.
- 4** Creación de plataformas o apps con proyectos por obra, a través de las cuales todos los proveedores puedan establecer una comunicación y coordinación mucho más efectiva.

#3_ Industrialización y automatización

PRINCIPALES TENDENCIAS

- 1 Existen diferentes visiones acerca de cómo podría ser el escenario futuro: un modelo como el del sector automovilístico, donde existe un universo de proveedores que trabajan contra un modelo digitalizado, o la industrialización de la fabricación de componentes (donde se pasa de construcción a integración).
- 2 Tecnológicamente, llegar a un proceso industrializado al 70-80% ya es viable.
- 3 Posibilidad de segmentar: parece lógico que la arquitectura institucional (p.e: Guggenheim) no se diseñe y/o construya mediante procesos industrializados, pero a día de hoy ya existen herramientas para digitalizar “todo lo que se parezca a un prisma”.
- 4 Posibilidad de habilitar procesos mediante los que el futuro usuario pueda personalizar su activo inmobiliario: industrialización no tiene por qué significar despersonalización.

2021 © Tech Estate

2021 © Innomads



**Tech
Estate**

B Barcelona
B Building
Construmat



INNOMADS
BUILDING THE FUTURE