

SIMA 2024



CHLOPPHYLE PHOTOGRAPHY

Salón Inmobiliario Internacional de Madrid

Hoy abre sus puertas la principal feria española del mercado inmobiliario, que se prolongará hasta el 25 de mayo. En ella se mostrarán cerca de 17.000 inmuebles situados en diferentes puntos del país y se repasarán la situación del sector y las nuevas tendencias de inversión

Madrid se convertirá en el mayor escaparate del sector inmobiliario entre el 22 y el 25 de mayo con la celebración de la 25ª edición del Salón Inmobiliario Internacional de Madrid (SIMA). En la cita estarán representados 17 países incluido Panamá, el invitado de este año, que acude con una amplia delegación institucional y empresarial.

La potencia del salón queda de manifiesto con los 300 expositores, *partners* y colaboradores que acudirán para dotar de producto y contenido a los distintos espacios: el Salón del Inversor Inmobiliario, Simapro y Proptech Expo, así como la tradicional entrega de los premios Asprima-SIMA, considerados por muchos como los galardones más prestigiosos del negocio inmobiliario español.

A las 11 categorías en concurso, entre las que este año debuta la de Mejor Actuación Inmobiliaria en Vivienda Asequible, se han presentado más de 100 candidaturas. Los tres premios especiales, de libre designación por parte del jurado, recaerán en Patricia Hernández, consejera delegada de Vía Ágora, y Jorge Pérez de Leza, consejero delegado de Metrovacesa, ambos elegidos como Profesionales Destacados del Año. Por su parte, Pedro Soria recibirá el galardón en la categoría Mejorando la Imagen del Sector.

SIMA es el mayor escaparate del sector porque la cartera que concentra ha logrado superar este año las 17.000 viviendas ofertadas. «El 50% se ubica en la Comunidad de Madrid, mientras que el 40% restante está en otras provincias, con fuerte presencia de oferta costera y una buena muestra de producto internacional», detalla Eloy Bohúa, director general de Planner Exhibitions, empresa promotora y organizadora del salón.

Se estima que el 60% de los visitantes serán compradores de vivienda habitual y que otro 14% lo serán de segunda residencia. Por su parte, el colectivo de ahorradores y pequeños inversores mantiene su presencia respecto a años anteriores. «Con estas ci-

La gran cita del sector de la vivienda cumple 25 años

SIMA celebrará su primer cuarto de siglo entre el 22 y el 25 de mayo. Esta edición albergará 300 expositores, contará con la presencia de 17 países y mostrará alrededor de 17.000 inmuebles

Por Ana Romero

fras, asistiríamos a un importante alza de compradores de segunda residencia, consolidándose también el peso del perfil inversor tras su gran avance la edición anterior, aunque retrocederían levemente los compradores de vivienda habitual», detalla Bohúa.

El Salón Inmobiliario Internacional de Madrid conoce perfectamente a su público. Y precisamente por eso, en la zona del Salón del Inversor, destinada a ahorradores y pequeños inversores no profesionales, un total de 60 empresas expositoras ofrecerán

producto y soluciones a quienes ven en el inmobiliario una alternativa para rentabilizar sus ahorros. Además del área comercial, este apartado ofrecerá conferencias de invertir en el inmobiliario. También habrá charlas sobre el segmento del alquiler, la inversión a través de plataformas, la

fiscalidad, la inversión en activos *tokenizados* o incluso las opciones de inversión internacional.

MÁS DE 130 PONENTES

De cara a los profesionales del sector, el área Simapro desplegará un programa con 34 sesiones y más de 130 expertos que tomarán el pulso a la actualidad y las tendencias del residencial. Simapro cuenta con la colaboración de 66 empresas y organizaciones del negocio inmobiliario y un programa diseñado en colaboración con Asprima y organizado en 12 blo-

PREMIOS

SIMA albergará la entrega de los premios a los Profesionales Destacados del Año, que este año son Patricia Hernández, consejera delegada de Vía Ágora, y Jorge Pérez de Leza, consejero delegado de Metrovacesa.

ques: Demografía y déficit de oferta; Acción pública; Suelo y urbanismo; Alquiler residencial; Inversión internacional; Financiación; Construcción industrializada y arquitectura; Descarbonización; Modelos de negocio; Turismo residencial y hoteles; Alternativos y *flex living* y Cooperativas.

Por áreas temáticas, el análisis de las iniciativas para incrementar la cifra de viviendas iniciadas de manera sostenida y responder a la demanda será uno de los contenidos más esperados en Simapro. Igual que las oportunidades de Madrid como gran área metropolitana atractiva para la inversión inmobiliaria. La guinda al programa la pondrá un repaso de la situación de los distintos activos inmobiliarios (residencial turístico, *flex living*, *senior living*, residencias de estudiantes y hoteles).

Dado el éxito en la edición anterior, Simapro acogerá una nueva edición de Sima Talent, en colaboración con el Grado Inmobiliario UPM-APCEspaña-Asprima. Su objetivo: el conocimiento del sector y las oportunidades laborales para universitarios que se encuentran en su último año de carrera.

Otro eje del salón es la zona Proptech Expo, que se alzará como el centro de la industria *proptech*, de la que España es un gran expo-

nente. Esta zona albergará unas 60 empresas que presentarán sus innovaciones en gestión de activos, proyectos de construcción, alquileres (para propietarios e inquilinos), comercialización de viviendas, ciberseguridad, virtualización, *big data* o *business intelligence*, entre otros servicios.

Proptech Expo también acogerá una nueva edición del European Proptech Forum, donde más de 60 expertos analizarán las nuevas soluciones tecnológicas con especial atención a la inteligencia artificial. En este apartado tendrá lugar el PropTech Innovation Challenge Iberia 2024, donde se desvelarán las *start up* ganadoras, que presentarán sus ideas de negocio en torno a la descarbonización, la asequibilidad de la vivienda y la educación.



Deutsche Bank

Publicidad

Préstamo Huella 0 de Avanza Credit

Expertos en financiación de proyectos de rehabilitación

Más de 25 años financiando proyectos de rehabilitación y eficiencia energética **para comunidades de propietarios.**



Facilidad de pago hasta en 15 años.



Sin necesidad de cambiar de banco o contratar productos adicionales.



Financiación de hasta el 100 % del presupuesto.

Infórmese contactando con nuestros expertos:

91 769 17 77
avanzacredit.es



Hora de edificar pensando en el medio ambiente

Europa ha aprobado una ley para descarbonizar la construcción. Todo edificio nuevo tendrá que ser climáticamente neutro a partir del año 2030

Por Laura Tardón

Hay sectores con un gran impacto negativo sobre el medio ambiente. Por ejemplo, el de la vivienda y la construcción, al que se atribuye el 36% de las emisiones de dióxido de carbono del mundo. La otra lectura de esta realidad es que en este campo de juego existe un enorme potencial y representa una clarísima oportunidad de progreso y recuperación. De ahí, la apuesta de la Unión Europea con los fondos Next Generation y la ley que el pasado mes de marzo aprobó el Parlamento Europeo para descarbonizar el sector de la construcción. Todos los impulsos suman de cara al *net zero* para el año 2050.

Para empezar, el texto propone que «todos los edificios nuevos deberán ser climáticamente neutros a partir de 2030». En el caso de los edificios residenciales, «los países de la Unión Europea tendrán que adoptar medidas que garanticen una reducción en el promedio de energía primaria utilizada de al menos un 16% para 2030 y de entre un 20% y un 22% para 2035».

Además, los gobiernos estarán obligados a renovar el 16% de los edificios no residenciales menos eficientes de aquí a 2030 y el 26% hasta 2033. Por otro lado, según la nueva directiva, los «estados miembros tendrán que implantar instalaciones solares de forma paulatina en edificios públicos y no residenciales», así como en todos los edificios residenciales nuevos antes del horizonte 2030.

Son máximas necesarias dada la repercusión de la construcción actualmente, y es que los edificios de la Unión Europea son responsables del 40% de nuestro consumo de energía y del 36% de las emisiones de gases de efecto invernadero. Esto ocurre en todas las fases: diseño, construcción,

transporte de materiales, uso, desmantelamiento...

HACIA LA NEUTRALIDAD

Otros datos reveladores proceden de la Agencia Internacional de la Energía (AIE), al señalar que los edificios tienen que rebajar las emisiones de CO₂ alrededor de un 60%, un 14% el gasto energético y un 18% el consumo de calefacción y refrigeración. Esto implicaría la reducción anual de las emisiones en un 6% hasta 2030, de tal forma que pudiéramos alcanzar la neutralidad en el sector en 2050.

Un auténtico reto, sobre todo teniendo en cuenta que, en estos momentos, tal como asegura un informe realizado por Green Building Council España (GBCe), cuatro de cada cinco edificios del país (el 82% del total) consumen más recursos de los necesarios. He aquí otro de los puntos del nuevo texto europeo que se convertirá en ley una vez se apruebe formalmente por el Consejo de Ministros. Insta, precisamente, a «eliminar gradualmente los combustibles fósiles en la calefacción y la refrigeración, con miras a eliminar por completo las calderas de combustibles fósiles para 2040».

El objetivo es tomar responsabilidad y caminar con paso firme y seguro hacia los fines marcados por Bruselas. Según recoge la Ley Europea del Clima, las emisiones de gases de efecto invernadero tendrán que reducirse en 2030 un 55% respecto a los niveles de 1990 y entre un 80% y un 95% en 2050.

Conseguirlo pasa, ineludiblemente, por serios y profundos cambios por parte de las compañías del sector de la construcción. Su misión y valores estarán presentes en el Salón Internacional Inmobiliario de Madrid (SIMA)



MODERNIZACIÓN En España hay actualmente cerca de 26 millones de viviendas. De ellas, algo más de la mitad se construyó antes de 1980, cuando no existía una normativa específica sobre eficiencia energética. /JARAMA

2024. Por ejemplo, Habitat Inmobiliaria, que ha sido incluida como la primera promotora a nivel mundial por su desempeño en ESG en el prestigioso ranking *Sustainability 2024* y que en junio del año pasado se convirtió en la pri-

Los edificios de la UE son responsables del 36% de las emisiones de gases efecto invernadero

mera en conseguir la certificación de Edificio Sostenible de Aenor. Además, cuenta con su propio sello en materia de sostenibilidad. «El desarrollo de Habitat Eco supone la creación de un certificado de cumplimiento en materia de sostenibilidad en línea con nuestra sólida estrategia, que garantiza el desarrollo y entrega de viviendas sostenibles», expone José Carlos Saz, CEO de la compañía. «Somos conscientes del impacto

que tiene nuestra actividad en el entorno y estamos comprometidos con la reducción y compensación de las emisiones que genera, buscando fórmulas que permitan llevar a cabo promociones y ciudades sostenibles».

Una de estas vías es el *Bosque Habitat*: así como a lo largo de 2023 ha entregado más de 1.100 viviendas, también ha sido responsable de la plantación del mismo número de árboles. En su día a día, la compañía está apostando por la economía circular. De esta manera, utiliza carpinterías de aluminio elaboradas a partir de material reciclado, reduciendo en un 86% las emisiones de CO₂. También apuesta por las energías renovables en el 100% de sus promociones.

Otro ejemplo que participará en SIMA es Aedas Homes, una promotora en continua evolución que acaba de lanzar su nuevo plan ESG 2024-26 y lidera la transformación del sector con el uso de los Métodos Modernos de Construcción, más respetuosos con el medio ambiente. Esta empresa se

compromete a que el 30% de las viviendas que entregue a partir del año 2026 sean total o parcialmente industrializadas. Esto significa que «estén ligadas al sistema constructivo más sostenible y eficiente que existe».

No obstante, no es suficiente con la construcción ecológica de nuevos edificios. Actualmente, en España hay unos 26 millones de viviendas, de las que algo más de la mitad se construyó antes de 1980, cuando aún no existía normativa alguna en el ámbito de la eficiencia energética. Aquí es necesario aplicar proyectos de eficiencia energética, accesibilidad y rehabilitación de edificios. Para ello, existen servicios de expertos (como Avanza Credit, de Deutsche Bank) capacitados para encargarse de todo el proceso llave en mano: desde el presupuesto, pasando por el contacto con prescriptores, la financiación y la gestión de las ayudas para facilitar en todo momento a los gestores de la propiedad la rehabilitación de los edificios de una forma ágil y sencilla.

sima
SALÓN INMOBILIARIO

Ven a visitarnos al Salón Inmobiliario de Madrid

^habitat Parque Ahijones Madrid

Viviendas de 2 y 3 dormitorios
con piscina y amplias terrazas

^habitat Parque Ahijones



^habitat Paseo Berrocales Madrid

Viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios
con piscina y amplias terrazas

^habitat La Encina



^habitat Paseo Berrocales



^habitat La Encina Tres Cantos

En Construcción

Viviendas de 2, 3 y 4
dormitorios con amplias
terrazas y zonas comunes

^habitat El Almez



^habitat El Almez Tres Cantos

En Construcción

Viviendas de 2, 3, 4
y 5 dormitorios luminosas,
con grandes terrazas y piscina



Infórmate en nuestro stand de los próximos
lanzamientos en Móstoles, Retamar y Valdecarros

900 100 420 habitatinmobiliaria.com

La travesía en el desierto del mercado inmobiliario podría, al menos en parte, llegar a su fin tras más de una década. Este moderado optimismo en las previsiones de cara al final del año se basa en la posible estabilización de dos de los factores que han sido determinantes en la prolongación de la crisis que se ha prolongado durante los últimos años: la subida de los tipos de interés y una inflación que se ha incrementado de forma desorbitada.

Si el análisis se centra en la compraventa de viviendas, 2023 fue un año muy negativo. El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana registró un total de 639.000 transacciones, lo que supone una caída interanual del 11%. Y los datos del primer trimestre del presente ejercicio han ido en la misma línea. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la caída registrada entre enero y marzo llegó hasta el 19,3% respecto al mismo periodo de 2023.

Ante esta situación, en la que parece que se ha tocado fondo, hay algunos expertos que prevén una ligera reactivación de cara a final de año. Paloma Arnaiz, secretaria general de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), considera que es muy probable «que los volúmenes de actividad marquen una tendencia estable o incluso ligeramente creciente». Este cambio de tendencia, continúa, se explica, además de por la estabilización de los tipos de interés y la inflación, por otras tres cau-

Progresiva reactivación de cara al final del año

La esperada estabilización de los tipos de interés y una posible contención de la inflación servirían para reactivar la compraventa de inmuebles. La situación del mercado del alquiler es más compleja, ya que no se augura una moderación de los precios en el corto plazo

Por Jaime Vicioso

sas: «El crecimiento del número de hogares, la movilidad de la población entre ciudades y la inmigración».

Otro dato que invita al optimismo es la compraventa de nueva vivienda. Si se extrae este segmento del análisis global, el comportamiento del mercado es muy distinto. Por ejemplo, los informes que maneja la

promotora inmobiliaria Grupo GS indican que hubo 70.000 transacciones de vivienda nueva y, lo que es más importante, prevén que haya 80.000 en todo el año, lo que supondría un aumento del 14%. «Uno de los factores que explica este posible crecimiento es la falta de oferta», asegura José Luis Vera Carrillo, presidente de esta promotora. «La escasez de suelo finalista y la demora en la tramitación de licencias condicionan totalmente al sector», añade.

Esa falta de oferta ha provocado, a su vez, un incremento constante de los precios que en AEV sitúan en un 2,2% y que estiman que podría

situarse a lo largo de 2024 entre un 4% y un 6%. Por un lado, esto supone un obstáculo para muchos interesados en la compra. Pero también, una motivación para los perfiles con un alto poder adquisitivo e interesados en especular. Teniendo en cuenta todo ello, explica Vera Carrillo, «la vivienda se convierte,

La construcción de vivienda pública es clave para contener los alquileres

en algunos casos, en un valor refugio para aquellos que no dependen de financiación externa y buscan seguridad, rentabilidad y diversificación del patrimonio frente a la volatilidad económica».

Por otro lado, el precio del alquiler sigue incrementándose y no parece que vaya a moderarse en lo que queda de año. La evolución reciente, según los informes que maneja el portal Fotocasa, no invita a pensar en un cambio de tendencia: las tasas se incrementaron hasta un 78% durante la última década, llegando en algunas comunidades al 150%. Si se analiza sólo la variación respecto a 2023, el aumento se sitúa en el 5%. Para Arnaiz, este incremento desmedido es consecuencia «de las restricciones de oferta en los núcleos con mayor cantidad de demanda y de las dificultades para el acceso a la vivienda en propiedad, que potencian un crecimiento aún más marcado de la demanda de alquiler».

Bien es cierto que la reciente Ley de Vivienda trató de proteger al inquilino con herramientas como la restricción de la actualización de rentas o la prolongación de la duración de los contratos. Sin embargo, según Arnaiz, ninguna de estas medidas ha resuelto el problema principal de este mercado en España y la gran asignatura pendiente de los últimos gobiernos: «La creación de un parque público de vivienda en alquiler a precio asequible».

COSTE

La Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) calcula que el incremento de los gastos residenciales podría situarse este año entre el 4% y el 6%. En 2023 se situó en el 2,2%. /BELL KA PANG



El 'coliving' emerge como alternativa

El estancamiento en la producción de vivienda nueva y la escasez de suelo finalista, junto al aumento de los costes de construcción

durante los años 2021 y 2022, han afectado a la puesta en el mercado de más inmuebles, tanto en régimen de propiedad como de alquiler. Esto ha provocado que los promotores traten de ofrecer a sus clientes nuevas alternativas ante una crisis que, al menos en el corto plazo, no parece llegar a su fin. Una de ellas es el 'coliving',

que consiste en «reducir el espacio privado o de uso exclusivo del inquilino, compensándolo con una mayor cantidad y variedad de espacios de uso comunitario», explica Paloma Arnaiz, de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV). Para ello, continúa, algunos ayuntamientos «tratan de poner en marcha

medidas de flexibilización de los usos de las edificaciones, permitiendo la reconversión de oficinas y locales en planta baja en viviendas». Se trata de modelos que sólo tienen cabida en las grandes ciudades, que son las que sufren de una forma más acusada las subidas del precio del alquiler y la falta de oferta asequible. Su

irrupción en España ya es un hecho: un informe de la consultora CBRE contabilizaba 1.000 plazas de 'coliving' en 2021 y preveía que la cifra se multiplicaría por cinco a finales de este año. Según fuentes especializadas, el alquiler de un inmueble de este tipo ya ronda los 900 euros en la ciudad de Madrid y los 800 en la de Barcelona.



Sociedad de Tasación homologada
por el Banco de España

RAPIDEZ | TRANSPARENCIA | CONFIANZA

El **valor** de nuestros clientes.
Nuestro mejor **activo**.

Solicita tu tasación

para cualquier tipología de inmueble
y con cobertura nacional



www.valumre.com
+ 34 692 200 500

Inteligencia tecnológica en Real Estate
Líder en digitalización

Reformar primero y vender después

La práctica de comprar casas en desuso para restaurarlas y venderlas, conocida como 'house flipping', crece en España. Asentada ya en las grandes ciudades, ahora aspira a expandirse a zonas menos pobladas
Por Ángel G. Perianes

Cada vez más inversores en España están viendo oportunidades de negocio en las más de 3,8 millones de viviendas vacías existentes (según los últimos datos del INE) y en los numerosos locales comerciales cerrados como consecuencia del *boom* del comercio electrónico. Ese contexto, según coinciden los expertos consultados, ha servido de caldo de cultivo durante los últimos años para el auge de lo que se conoce como *house flipping*. Es decir, comprar propiedades deterioradas o en desuso, reformarlas y venderlas rápidamente con beneficios.

Lo cierto es que no hay nada novedoso en esta fórmula. Sin embargo, ha seguido creciendo en países como Estados Unidos, donde lleva años consolidada. Según la compañía de análisis de datos inmobiliarios Attom, casi una de cada diez viviendas vendidas en 2022 en el gigante norteamericano se comercializó a través de este proceso.

En el caso de España, «hoy tiene mucho sentido, sobre todo, si pensamos que estamos en un país donde más de la mitad de las viviendas tienen más de 40 años y necesitan ser reformadas y mejorar su eficiencia energética». Así lo expone

Sergio Navarro, CEO y cofundador de Domoblock, una plataforma de *crowdfunding* para financiar proyectos de este tipo, que ve en esta solución una forma de aliviar la tensión entre oferta y demanda.

Aunque es común que un gran inversor o una promotora se encuentren detrás de estos proyectos, según matiza, este nicho de negocio no está tan profesionalizado como el segmento de la obra nueva: «Nos hemos encontrado que muchos que lo hacen de manera particular, en grupo y en familias, es decir, personas que tienen recursos, no quieren recurrir al al-

quiler, pero buscan una plusvalía en esta idea de comprar una propiedad, reformarla y venderla».

En la misma línea, Jorge Estévez, director del área de *real estate* de Fellow Funders, pone de relieve que plataformas de financiación colectiva como la suya «ofrecen al pequeño y mediano inversor, sin capacidad de acceder a un inmueble por él mismo, la posibilidad de invertir en ello a través de la suma de más inversores que están en la misma situación que él».

PLAZOS CORTOS

A su juicio, uno de los grandes atractivos de embarcarse en el *house flipping* es que «es una buena fórmula para generar retornos a tu capital en un periodo de tiempo bastante pequeño que, en líneas generales, se encuentra en una media de entre nueve y doce meses». En el caso de sus proyectos, esas rentabilidades «se están moviendo en torno al 15% anual, lo que equivale aproximadamente a un 1,2% mensual», según sus estimaciones.

Tal como coinciden ambos expertos, el *house flipping* cada vez está más presente en grandes ciudades como Madrid, Valencia o Barcelona. En el caso de Domoblock, por ejemplo, se centra «tan-

to en inmuebles como en locales vacíos en el corazón de las capitales, que luego convierten en viviendas de alto *standing*».

Diego Bestard, CEO de Urbanitae, opina que, si el inversor está en disposición de controlar los costes de la reforma y llevarla a cabo en un tiempo récord, «las plusvalías por reformar una vivienda en desuso o incluso en mal estado y convertirla en una casa de lujo pueden ser muy atractivas». Pero también afirma haber tenido buenos resultados en proyectos que implicaban cambio de uso de local comercial a residencial, e incluso con la reforma de un espacio de oficinas en el barrio del Eixample (Barcelona), que «se saldó con una rentabilidad anualizada de casi el 30% para los inversores».

En cualquier caso, Estévez advierte que los crecientes costes de compra y rehabilitación en las principales ciudades están dando lugar a que haya «una pequeña redirección hacia ciudades que hasta hoy no habían tenido un especial apetito inversor en esta tendencia».

En la capital española, Sigfrido Herráez, decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), comenta que es difícil medir el auge de esta práctica inmobiliaria «porque se está haciendo por declaración responsable y eso no conlleva un proyecto visado». Sin embargo, sostiene que «es evidente que esto se ha multiplicado por mil. Lo vemos desde el Paseo de Extremadura, donde dos de cada tres locales se están convirtiendo en viviendas, hasta el ba-

La rentabilidad de estos proyectos suele oscilar entre el 10% y el 30%

rio de Salamanca, donde vemos viviendas de 300 metros convertidas en dos o tres». Según añade, esto está dando aire, por ejemplo, «a parejas que viven en estos inmuebles y que empiezan a tener una inyección económica, además de una casa con un tamaño más razonable».

Ahora bien, los expertos convienen en que estas operaciones conllevan riesgos y barreras de entrada, relacionadas con los conocimientos respecto al sector y con el capital necesario para sufragarlas. A la hora de buscar soporte especializado, Herráez advierte que «hay mucha gente que acude a este tipo de ayuda, pero luego son personas que no están capacitadas». En esos casos, recomienda contar con un estudio de arquitectura, «no sólo para estar asesorados a la hora de rediseñar un espacio, saber darle atractivos, buscar luz o ventilación, sino también para saber gestionar los trámites legales». Esto, apostilla, ha abierto un nicho para arquitectos especializados en *house flipping*, cuyos trabajos «ya empiezan a verse en áreas rurales».



ZAKHAR MAR

Interés global en el inmobiliario de nuestro país

España se ha consolidado como un destino claro para la inversión inmobiliaria extranjera. Tal como expone Diego Bestard, CEO de Urbanitae, es cierto que las

subidas de los tipos de interés ocasionó un repliegue de los inversores institucionales, sobre todo, durante la primera mitad del año pasado. «Pero los fundamentales son sólidos y las perspectivas para 2024 son positivas». Eso incluye, de manera especial, al segmento del lujo: «Ya hemos constatado el auge europeo de ciudades

como Marbella o Madrid, que combinan un atractivo evidente en cuanto a turismo, calidad de vida o servicios con precios competitivos». Ahora bien, la buena salud de negocios como el 'senior living', el 'flex living' (que engloba diferentes modalidades de activos residenciales por tipo de estancia en función de las

necesidades) o las residencias de estudiantes van a generar una atracción «notable» de inversión institucional durante este año. Bestard también cree que la demanda existente «hace del 'build-to-rent' otro de los segmentos llamados a despegar si, como parece, los tipos de interés entran en una fase de moderación».

VIVIENDA



GILMAR llega al SIMA cargado de oportunidades

Chalets unifamiliares en la mejor zona de Mirasierra, áticos de lujo en el centro, dúplex con vistas a la sierra madrileña o pisos de uno y dos dormitorios perfectos para inversores. GILMAR llega al SIMA con viviendas para todos los gustos y necesidades

Por **UE Studio**

EN MADRID, LA INMOBILIARIA PRESENTA:

Asa 5: Comodidad Urbana Frente al Parque de Francos Rodríguez

En la calle Arquitecto Sánchez Arcas, estas viviendas destacan por su funcionalidad. A solo 15 minutos de la Ciudad Universitaria y frente al encantador parque de Francos Rodríguez, Asa 5 ofrece desde estudios hasta apartamentos de dos dormitorios con cocinas totalmente equipadas y detalles contemporáneos. Desde 258.700 euros.

Castellana 76: Lujo y Exclusividad en el Paseo de la Castellana

Castellana 76 se erige como un edificio señorial completamente rehabilitado, con viviendas de hasta cinco dormitorios y comodidades como gimnasio, seguridad privada y plazas de garaje incluidas. Sofisticación desde 2.477.000 euros.

C20 Retiro: Modernidad y Confort en el Centro de Madrid

En la calle de la Caridad, cerca del metro Pacífico y del Parque del Retiro, C20 Retiro ofrece un diseño vanguardista de la mano del estudio Paredes y Rivas. Áreas comunes como piscina, gimnasio y solárium en la azotea. Precios desde 517.700€.

Pico Milano: Elegancia y Naturaleza en Mirasierra

Esta promoción en Mirasierra combina lo mejor de la vida urbana con la naturaleza. Cada villa unifamiliar ofrece espacios generosos y acabados de lujo, con precios a partir de 2.720.000 euros.

Residencial Avda de América: Vida Familiar en la Ciudad

En el centro de Madrid, pisos de 2 a 4 dormitorios, desde 119m2, y zonas comunes con piscina y garaje. Un lujo.

Virgen de Lluc 49: Vivienda Ideal para la Vida Moderna

Con una ubicación estratégica en Ciudad Li-



neal, estas viviendas en Virgen de Lluc están pensadas para el teletrabajo y la vida familiar. Desde 322.700 euros.

SH15 Urban Homes Prosperidad

Viviendas de 1 y 2 dormitorios. SH15 Urban Homes está situado en el corazón de Prosperidad, una zona residencial bien conectada. Desde 279.700 euros.

Ntra Sra de los Dolores (NSD 18): Confort y Sostenibilidad en un Solo Lugar

Este edificio ofrece viviendas con certificación energética A, lo cual garantiza un mayor ahorro energético. Situado en un área en transformación, los precios de NSD 18 comienzan en 237.700 euros.

Mirador de S. Lorenzo: Vistas Impresionantes y Calidad de Vida

En el municipio de San Lorenzo de Escorial, esta promoción ofrece dúplex que combinan calidad y confort con acceso a la naturaleza y servicios locales. Desde 279.700 euros.

The Homie Concept: modernidad y funcionalidad en Ajalvir

Diseño moderno y todos los amenities: una piscina en la cubierta con solárium, chill-out, gimnasio, sala de coworking & gourmet, cuarto de bicicletas, etc...

The Homie Concept es perfecto para aquellos que buscan tranquilidad y calidad de vida. Desde 127.700€.

EN LA COSTA, GILMAR SE DECANTA POR LA NATURALEZA Y LAS VISTAS AL MAR:

Puerto Nature II: Una vida en plena naturaleza

Oportunidad de comprar un chalet de obra nueva en fase II de la promoción "Puerto Nature". Viviendas unifamiliares de 4 dormitorios junto al parque de Las Canteras, excelente para los amantes de la naturaleza y el deporte. Desde 279.000 euros.

Tyr Triana: Modernidad sostenible en el corazón de Sevilla

12 pisos de 1, 2 y 3 dormitorios en pleno corazón de Triana. Las viviendas ofrecen las mejores calidades, aerotermia, paneles fotovoltaicos y zonas comunes con piscina. Desde 299.000 euros.

Balcón de Mediterráneo: Lujo con vistas al mar

Exclusivo complejo residencial de lujo en la nueva milla de oro de Estepona. 74 viviendas de 3 y 4 dormitorios con vistas panorámicas al mar. Desde 984.000 euros.

Brassie Villas: Confort familiar

Dúplex unifamiliares de tres dormitorios, terraza, jardín y fácil acceso a la autopista en Telde. Las viviendas ofrecen materiales de alta calidad, piscina privada climatizada y la opción de servicios adicionales como el Smart Home. Desde 385.000 euros.

Almenar de Guadaira: La casa de tus sueños a escasos minutos de Sevilla

Exclusiva promoción de viviendas unifamiliares de obra nueva a tan solo 10 minutos de Sevilla y para entrar a vivir de forma inmediata. Cada uno de estos modernos chalets pareados de 3 y 4 dormitorios cuenta con jardín, trastero y garaje, perfectos para una vida en familia. Con 147 metros construidos sobre una parcela de 200 metros, son viviendas energéticamente eficientes. También, tienen un mayor aislamiento acústico y térmico. Desde 259,000 euros.

Terrazas de la Vega: la combinación perfecta de comodidad y tranquilidad

Modernas viviendas de dos y tres dormitorios a 10 minutos del aeropuerto de Las Palmas. Todos los pisos ofrecen grandes terrazas en una zona con tiendas, restaurantes, colegios y centros de salud cerca. Desde 178.000 euros.

Cada una de estas promociones representa una oportunidad única para vivir en algunos de los barrios más deseados de nuestro país, con la garantía de calidad y diseño que solo GILMAR puede ofrecer.

El 'quid' de los datos sirve la compra en bandeja

La tecnología impulsada por el sector 'proptech' permite conocer en tiempo real el precio por metro cuadrado de una zona, sus datos demográficos, la oferta y la demanda o el perfil del comprador

Por Silvia Fernández

Hace tiempo que la tecnología llegó al mercado inmobiliario español para darle la vuelta. Incluso, aunque aún no se haya colado en todos los rincones de este sector tan tradicional, cada vez más empresas son incapaces de sustraerse a las ventajas que les presenta y que horadan sus inamovibles cimientos. Un sólo dato da muestra de que su rendición al futuro será irremediable: España ha entrado en el *top 5* mundial, con 553 empresas *proptech*, según el informe *Proptech Global Trends 2023*, publicado por la compañía Agentes de la Propiedad de Inmobiliaria (API) de Cataluña.

Pese a que en 2023 la madurez digital del sector bajó dos décimas (a un 4,4 sobre 10), el horizonte planteado en el informe *Madurez Digital*, de CBRE, la mayor consultora y empresa de servicios inmobiliarios del mundo, junto a IE Business School, es esperanzador. De cara a 2026, esta ascenderá a un 6,3, motivada de entrada por la importancia de aumentar la competitividad, optimizar la gestión del trabajo y minimizar el tiempo en tareas automatizables.

«El sector inmobiliario y de la construcción está en plena transformación en base a dos grandes tendencias: la digitalización y la descarbonización», certifica Álvaro Vega, director regional de PlanRadar en España. Esta plataforma digital para la documentación, gestión de tareas y mejora de la comunicación en proyectos de construcción e inmobiliarios destaca que la digitalización en los proyectos de una promotora incluye la práctica totalidad de los procesos con constructoras. Pero, además, el proceso de digitalización mejora la comunicación y cooperación entre todos los implicados, lo que impacta en los proyectos y las rectificaciones en obra, que suponen el 11% del presupuesto total.

Actualmente, todas las partes de las cadenas de valor de las principales promotoras están digitalizadas. «Desde la identificación y *due diligence* del suelo, pasando por la administración de tareas en la gestión de la obra y materiales, la comercialización y la gestión posventa», detalla María Morgado, cofundadora

de Hanok, agencia digital especializada en la industria del *real estate*.

El área *proptech* atrae al inversor de forma especial. «Su financiación está en un momento activo y de crecimiento», apuntan desde Pisos.com, porque «dos inversores muestran un gran interés por las *start up* que ofrecen soluciones innovadoras para el sector inmobiliario». Las que atraen más inversión: las plataformas de compraventa y alquiler *online*, así como las soluciones basadas en inteligencia artificial para el análisis de datos y personalización del cliente.

Sin embargo, el *proptech* español «no es ajeno a la problemática de inversión que observamos en otros sectores tecnológicos» según Morgado. «Las empresas, por lo general, están en valoraciones más bajas que hace un año y medio en cualquiera de las fases de inversión, se están buscando empresas con una facturación real y, en muchos casos, incluso, con rentabilidad».

Esto no resta mérito a las *proptech*. Una de las principales ventajas derivadas del impulso que están teniendo las plataformas digitales entre las empresas promotoras y constructoras es el acceso a una gran cantidad de información de forma centralizada y digital. Gracias a eso, dice Vega, «las empresas pueden identificar cuellos de botella, optimizar la asignación de recursos, tomar medidas para adquirir una mayor eficiencia en el proyecto y, con ello, alcanzar una mayor rentabilidad».

DATOS Y CIBERSEGURIDAD

Morgado lo tiene claro: «Los datos han sido el gran *boom* durante los últimos años de la industria inmobiliaria y presentan un valor añadido en la toma de decisiones». De hecho, las empresas que no los usan están en desventaja en el mercado. Con ellos se pueden conocer, en tiempo real, tanto los precios por metro cuadrado como el perfil del

comprador según la tipología de vivienda; los datos demográficos, de demanda y oferta, y básicamente, toda la información necesaria para compradores, vendedores, inversores, promotoras, constructoras y fondos. Una compra en bandeja.

El director de PlanRadar va más allá. «La utilización de los datos es un tesoro para las estrategias a largo plazo», remarca. Y es que analizando los datos históricos y las métricas de rendimiento, las empresas tienen información para impulsar iniciativas estratégicas y hacer más eficiente su negocio, así como identificar tendencias, patrones y áreas de mejora de los procesos, adoptar las mejores prácticas y optimizar de continuo los resultados. Sin olvidar el acceso a «información específica sobre el uso de materiales, los costes del proyecto o detalles del rendimiento de los subcontratistas».

Para la cofundadora de Hanok, nos encontramos en una fase de democratización de esos datos, que no sólo sirven para tomar decisiones estratégicas en las *corporates* sino que ya se están usando para mejorar la fase de venta del consumidor final. Cita así el paseo virtual inmersivo e interactivo de Digital Twin, de Viupik, con el que no sólo se visita el inmueble de forma digital, sino que usa el *data* para darle al comprador información sobre calidades, certificados energéticos, consumo, gastos de IBI o demografía del barrio.

No obstante, junto a esas ventajas de los datos, llega el peligro de perderlos. «Con el avance de la digitalización, ha crecido la preocupación por la ciberseguridad», exponen fuentes de Pisos.com. De hecho, el sector es consciente de su importancia y «está invirtiendo en

diferentes medidas para proteger la información de los clientes, los sistemas de gestión de propiedades y las transacciones financieras».

Entre otras, se están implantando soluciones como la autenticación multifactor, el cifrado de datos y la monitorización continua de redes para detectar y responder a amenazas. Aunque en el sector reconocen que queda mucho camino por recorrer y que, en materia de ciberseguridad, el inmobiliario está por detrás de otros sectores. Según Morgado, «algunas grandes empresas y promotoras ya tienen en plantilla un experto en ciberseguridad». Pero, en general, el sector reconoce que, en este tema, el inmobiliario está muy por detrás de otros sectores y le queda mucho camino por recorrer.

INTELIGENCIA ARTIFICIAL

De media, la tecnología más empleada por las *proptech* en los países europeos en 2022 ya era la inteligencia artificial. En España, sin embargo, el mayor peso se lo ha llevado el *big data*. Pero la inteligencia artificial ha tenido este último año su mayor impulso hasta el momento en el inmobiliario. Se nota en la profusión de *chatbots* en plataformas y portales o de análisis predictivos a nivel interno para pronosticar tendencias, identificar áreas de crecimiento y optimizar estrategias de inversión.

«Es sólo uno de los muchos aspectos digitales que se van incorporando de forma progresiva al sector inmobiliario», comenta el director de PlanRadar, que ha lanzado la *app* 360SiteView. Basada en inteligencia artificial, permite capturar imágenes 360° en la obra, creando un registro visual detallado de la actividad en cada etapa de la construcción.





La revista cultural de EL MUNDO
LA LECTURA

Hazte ateneísta



Podrás

- Hacer uso del Ateneo de Madrid.
- Leer, consultar y estudiar en nuestra biblioteca, la segunda más importante de España.
- Asistir de manera preferencial a todos los actos.
- Obtener descuentos en todas las actividades de pago: conciertos, talleres, conferencias...
- Ser miembro de todas las secciones y de dos agrupaciones de tu elección.
- Proponer actividades para su programación.
- Formar parte de la intensa vida democrática y cultural de la institución.
- Disfrutar de descuentos del 10% en la Cantina del Ateneo.
- Desgravar el importe abonado de manera automática en tu declaración de la renta.



Calle Prado 21 - 28014 Madrid

sima
SALÓN INMOBILIARIO

MI CAAASA

Busques la casa que busques,
encuéntrala en SIMA

22-25 mayo 2024 IFEMA MADRID

Consigue tu entrada gratuita aquí

simaexpo.com

Strategic Partner



Country Partner



Official Media



Official Portal



MK & Communication



NGO Partner



Foro del Inversor Partners



Promoted & organized by

