

# GUÍA PARA SACARLE EL MEJOR PROVECHO

a las principales tecnologías que están revolucionando el sector inmobiliario





# CONTENIDO

<b>Introducción</b> .....	03
<b>Principales tecnologías y categorías de empresas asociadas al ecosistema proptech</b> .....	04
Portales inmobiliarios .....	06
Agencias inmobiliarias .....	06
Plataformas de alquiler .....	07
Plataformas de inversión inmobiliaria colectiva .....	07
Empresas de gestión de inmuebles .....	08
Proveedores de plataformas en la nube .....	09
Big Data inmobiliario .....	10
Blockchain .....	11
Realidad Virtual .....	11
Drones .....	12
Domótica .....	13
<b>Conclusión</b> .....	14

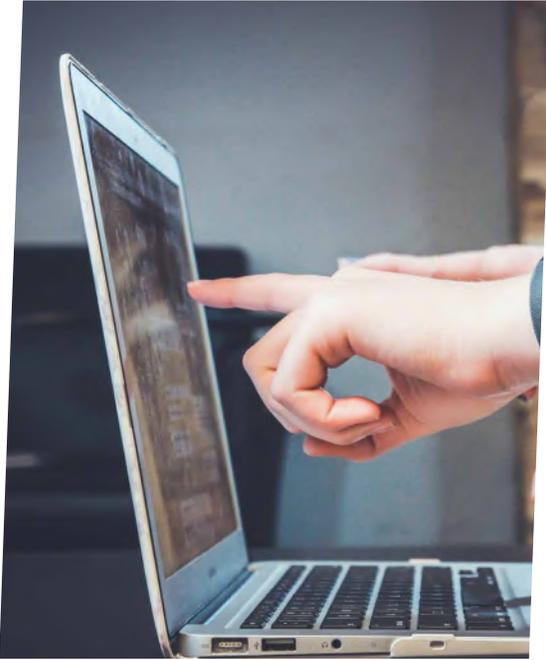


## INTRODUCCIÓN

Gracias a la tecnología y a la transformación digital de sus procesos, el sector inmobiliario ha logrado reinventarse en los últimos años para **hacer frente a los desafíos del mercado** y los nuevos hábitos de consumo de los clientes.

En este contexto, las *Proptech* (palabra compuesta del inglés property and technology, empresas que utilizan la tecnología para mejorar o re-inventar cualquier servicio dentro del sector inmobiliario) han aprovechado al máximo el desarrollo de la tecnología, con aplicaciones a la industria inmobiliaria, para crecer exponencialmente hasta superar muchos desafíos y apalancar el impulso y crecimiento de las empresas del sector en los últimos años.

Específicamente, las *Proptech* crean productos que han logrado transformar los procesos de la construcción y el sector inmobiliario. Gracias a ese desarrollo tecnológico es que están en su momento de esplendor.



Ahora bien, el resultado, como una muestra de la prosperidad de estas empresas, se refleja en las inversiones que han logrado recaudar y ascienden a un récord de **9.700 millones de dólares (8.210 millones de euros)**, solo en la primera mitad de 2021. Estas cifras fueron obtenidas gracias a un estudio realizado por la consultora inmobiliaria JLL.

Finalmente, el gran desafío está en decidir aspectos como, por ejemplo, decantarse por la realidad virtual o la realidad aumentada para hacer *tours* remotos o entre nanotubos de carbono o grafeno para añadir mayor resistencia a las nuevas edificaciones.

Por eso en esta guía describiremos las principales tecnologías que están revolucionando al sector inmobiliario de la mano de las *Proptech*.

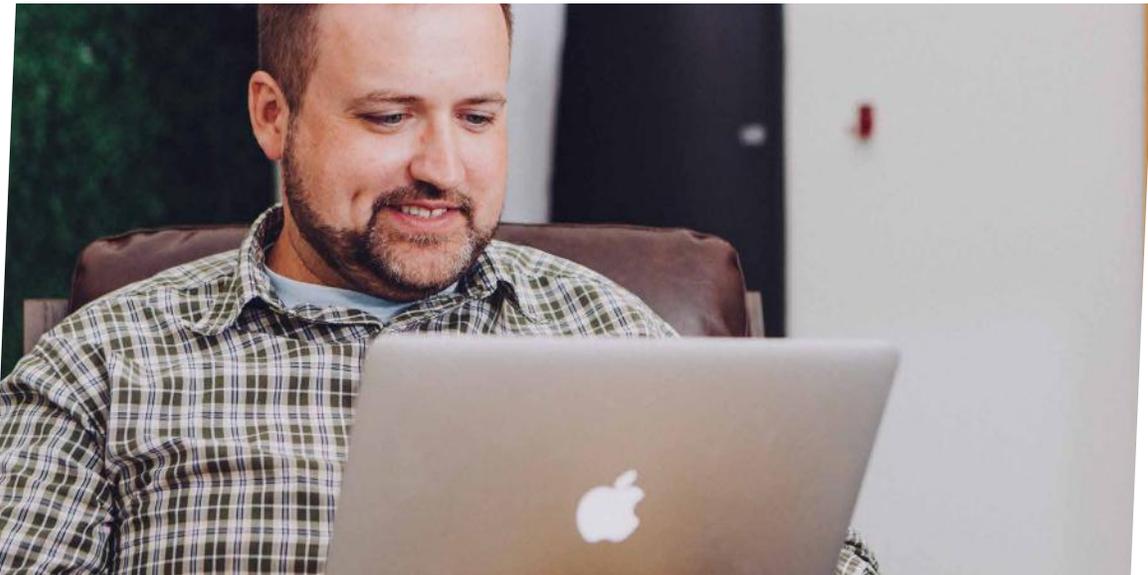
## PRINCIPALES TECNOLOGÍAS Y CATEGORÍAS DE EMPRESAS ASOCIADAS AL ECOSISTEMA *PROPTech*

El sector inmobiliario forma parte y es pieza clave y fundamental **para el desarrollo y crecimiento de la economía global**. Ahora bien, en un mundo en el cual la tecnología avanza a pasos agigantados, la transformación digital de las empresas y servicios inmobiliarios es tan fundamental como inevitable.

Y es precisamente a raíz de esa afirmación que aparecen las empresas *Proptech* y sus respectivos ecosistemas. La mayoría de ellas fueron creadas a partir del 2010. Sin embargo, experimentaron su auténtico boom tecnológico a partir del año 2018.

Particularmente, gracias a la combinación de software de gestión, realidad virtual, domótica, IoT (*Internet of Things* o Internet de las cosas) y *Big Data*.

Gracias a esa combinación el ecosistema *Proptech* es uno de los sectores de *Startups* con mayor potencial. También, porque ha logrado impulsar a la industria inmobiliaria y la ha hecho crecer en innovación y tecnología desde hace una década.



Este tipo de empresas **proponen constantemente soluciones aplicadas al sector inmobiliario**; incluyen *marketplace* de propiedades, plataformas de inversiones y corretaje y muchas oportunidades y tecnologías aún por desarrollarse.

En definitiva, gracias a las empresas *Proptech* el sector inmobiliario contará con una digitalización completa en muy pocos años. Como resultado, abandonará, quizás completamente, o al menos de manera parcial, los modelos de comercialización y gestión anteriores.

Veamos cómo planea hacerlo con las siguientes 11 tendencias tecnológicas que están revolucionando al sector inmobiliario desde el ecosistema *Proptech*.

## Portales inmobiliarios

Los portales inmobiliarios, **agregadores Proptech y Marketplaces** fueron las primeras empresas del sector inmobiliario en incorporarse al ámbito digital.

Se trata de plataformas *online* que permiten mostrar y buscar propiedades para la compra, venta y alquiler.

El éxito de estas empresas se debe a que se fueron digitalizando de manera muy progresiva, al añadir nuevos servicios y funcionalidades paso a paso, y partiendo de una simple recopilación de anuncios de inmuebles *online*.



Ahora bien, los agregadores son una variante de los portales inmobiliarios y *marketplace*. La diferencia está en que los agregadores no tienen una oferta propia de inmuebles. Entonces, su catálogo está compuesto por el resultado del rastreo o meta-búsqueda dentro de diversos portales.

Su objetivo es ofrecer a los usuarios **resultados adaptados a sus criterios de búsqueda, necesidades y hábitos de consumo**. Además, agrupando la oferta de las distintas webs individuales. Finalmente, permiten hacer búsquedas más rápidas y eficientes, sin necesidad de visitar, uno por uno, los portales inmobiliarios.

## Agencias inmobiliarias

Las agencias inmobiliarias del ecosistema *Proptech* se apoyan en los medios electrónicos y la transformación digital para hacer lo mismo que las agencias tradicionales.

Como resultado de su digitalización realizan tareas de intermediación entre propietarios y compradores, arrendadores y arrendatarios, entre otras. Obviamente, todo lo hacen mediante la utilización de sitios web y soluciones de *software* específicas y aplicadas a la gestión inmobiliaria. **Es así como logran realizar un trabajo más eficiente**, ahorrar costos, percibir comisiones más bajas y aumentar la rentabilidad del negocio.



## Plataformas de alquiler

Sin duda, el surgimiento de plataformas de alquiler entre particulares como *Airbnb* representó una transformación radical, que le dio un vuelco al mercado de alquiler entre particulares (*peer to peer*).

Tal ha sido el éxito de esta apuesta que, a pesar de no ser la única empresa en este subsector, ni la primera en aparecer, ejerce un dominio absoluto en una categoría *Proptech*. Además, engloba todas aquellas empresas, plataformas y actividades que permiten la gestión de alquileres entre particulares.

## Plataformas de inversión inmobiliaria colectiva

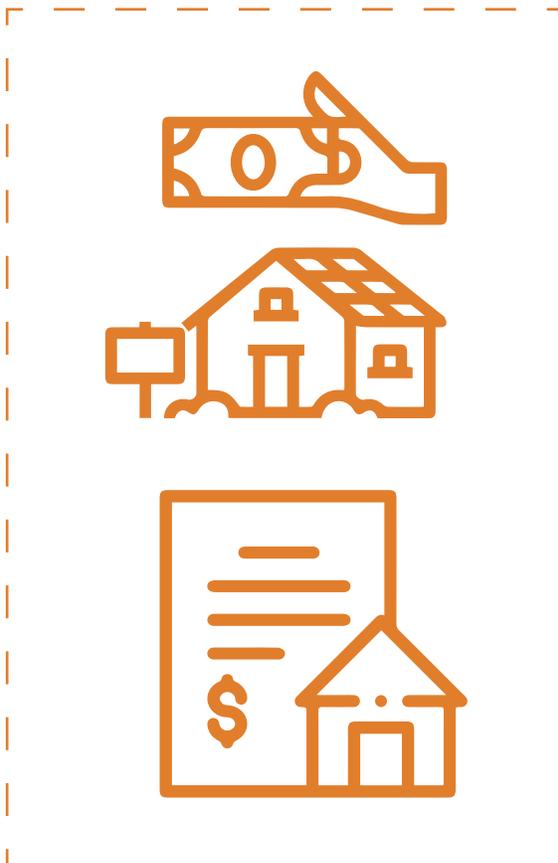
Este sector de las *Proptech* se refiere a empresas, con herramientas de *software* de gestión y más, que permiten que los particulares participen en inversiones seguras dentro del sector inmobiliario y lo hagan de una forma ágil.

Esto quiere decir que los interesados pueden comprar o vender fracciones de un inmueble y recibir rendimiento por la renta de la propiedad de la cual son copropietarios. Lo mejor es que lo hacen aportando sólo una pequeña parte del costo total.

El objetivo de estas plataformas es el de democratizar el acceso a las inversiones inmobiliarias utilizando herramientas similares al *crowdfunding* o *crowdlending*. Además, agrupar a un número elevado de inversores para la adquisición de inmuebles que incluyen casas, apartamentos, fincas, locales comerciales, lonjas, hoteles y más.

La finalidad de estas empresas es **generar una plusvalía con su venta futura** y obtener mensualmente beneficios por el alquiler o explotación comercial.

## Empresas de gestión de inmuebles



En esta categoría encontramos todas aquellas empresas que se encargan, por orden de los propietarios, de gestionar la venta y alquiler de inmuebles. Este servicio incluye tareas como:

- Gestionar el mantenimiento de las viviendas o locales.
- Relacionarse con los arrendatarios.
- Coordinar trámites legales relacionados con el alquiler.
- Realizar la gestión integral de arrendamientos vacacionales en plataformas como *Airbnb* y similares.

# Proveedores de plataformas en la nube para la gestión de los procesos y operaciones de trabajo en el desarrollo, construcción y venta de proyectos inmobiliarios

Aquí estamos hablando de empresas *PropTech*, como Infotools, que diseñan y comercializan soluciones de softwares para empresas constructoras, desarrolladoras y promotoras inmobiliarias.

Este tipo de empresas desarrollan softwares especializados y ofrece soluciones digitales para:

- Gestionar las oportunidades de venta del *marketing* digital. Administrar la relación con los clientes o CRM.
- Gestionar la autorización de créditos hipotecarios, la cobranza de clientes e instituciones financieras y la titulación de los inmuebles vendidos.
- Calcular las comisiones de venta.
- Controlar los presupuestos de los proyectos y gastos corporativos. Licitación y administrar los contratos de construcción de las obras.
- Comprar los materiales de construcción y administrar el almacén de las obras.
- Inspeccionar la calidad de los inmuebles.
- Facturar las ventas y servicios y contabilizar todas las transacciones del negocio.
- Generar tableros y reportes BI con los principales indicadores de la gestión del negocio.
- Mucho más.

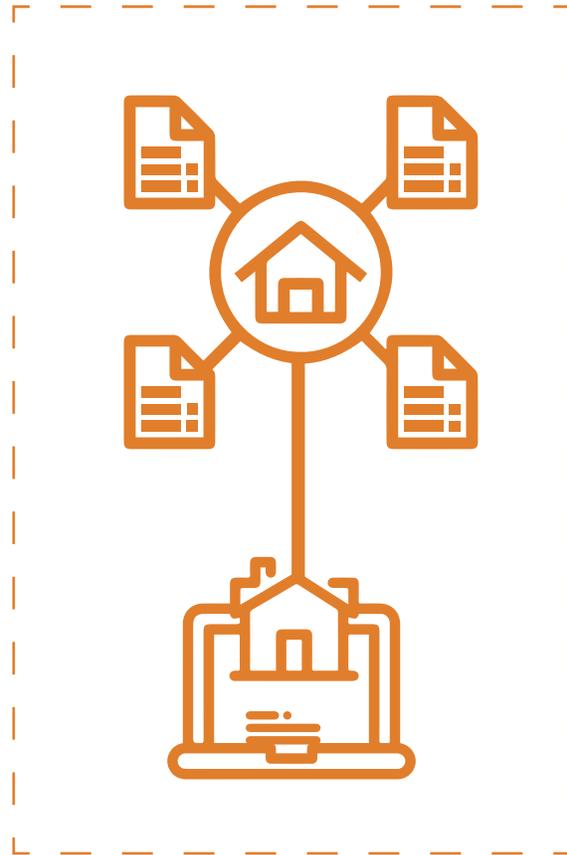
Sin duda, se trata de herramientas para la industria inmobiliaria que además son de gran utilidad.

## Big Data inmobiliario

En la actualidad los datos son la fuente de información más valiosa que tienen las empresas y negocios en todos los sectores de la economía mundial. En este sentido, las aplicaciones *Big Data* se han extendido al sector inmobiliario **para proporcionar servicios de gran valor para innumerables empresas y entidades.**

Para ser más específicos, permite que los individuos (clientes, público objetivo e inversionistas), y las compañías tomen decisiones informadas con respecto a invertir, administrar y operar con base en el análisis de macrodatos.

En el caso particular de las *Proptech* la Inteligencia de Datos es utilizada para proporcionar información relativa a:



- Análisis de tendencias en el mercado (estudio de áreas, evolución de precios, entre otros).
- La historia y el costo de los inmuebles en venta o alquiler.
- Gestión de datos de geolocalización. Esto incluye los detalles del sector en dónde se encuentran ubicados.
- El cálculo del pago de la hipoteca e incluso, pronosticar su re-valoración futura teniendo en cuenta diferentes parámetros.

## Blockchain

Las aplicaciones de la tecnología *Blockchain* en la industria inmobiliaria son realmente diversas.

En este sentido, muchas empresas lo implementan para **tramitar pagos de alquiler, eliminar intermediarios y reducir costos** asociados a las transacciones. Por otro lado hay empresas que la utilizan para la tasación de las viviendas.



También es utilizada para validar la información ante terceros. El objetivo de esto es que cualquier usuario pueda utilizarla en los distintos procesos que requieran de un documento oficial. Por ejemplo, la solicitud de una hipoteca, con el consiguiente ahorro de tiempo y costos.

En el sector inmobiliario esta tecnología permite realizar todo tipo de operaciones de manera rápida, con el valor añadido de garantizar plenamente la seguridad.

## Realidad virtual

La tecnología de realidad virtual crea entornos inmersivos en 3D que se pueden ver. Además, en los que se puede interactuar **a través de auriculares o teléfonos inteligentes**. En el caso del sector inmobiliario los diseñadores y arquitectos la utilizan para crear modelos de los edificios, antes de iniciar la construcción.

En cambio, compradores e inquilinos hacen uso de la realidad virtual para vivir la experiencia inmersiva de visitar el interior de un edificio, apartamento, oficina o una casa, sin estar en persona, e incluso, cuando todavía no se ha construido.

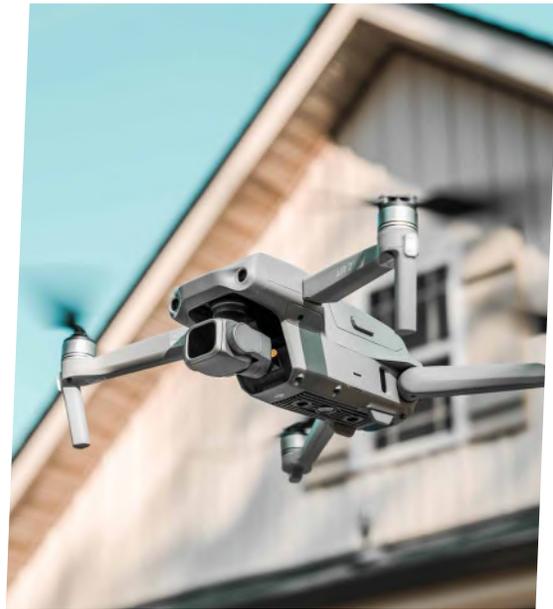
Además, es un recurso que permite a los compradores dar un paseo de lleno por cada espacio y rincón del inmueble y facilitar la toma de decisiones.

Finalmente, muchas empresas la utilizan para el análisis de datos, el trabajo de oficina híbrido y como una herramienta útil para **aumentar el número de operaciones cerradas**.

## Drones

El uso de drones en la industria inmobiliaria es relativamente nuevo. Sin embargo, sus utilidades le permiten alcanzar grandes alturas, por ejemplo, las plantas más altas de grandes edificios.

Gracias a esa ventaja son capaces de permitir observar y tomar imágenes aéreas de cualquier edificación y superficie. Esto incluye, propiedades en la costa que hacen soñar a futuros inquilinos, así como imágenes de una vivienda unifamiliar.



Además, aspectos relacionados con el inmueble como su ubicación, entorno, características de la propiedad y de la parcela, servicios de la zona y mucho más. Adicionalmente, permiten visualizar y verificar con claridad cualquier desperfecto en tejados o terrazas.

Las opciones son infinitas, pero el objetivo es ayudar a los agentes inmobiliarios a mostrar a los futuros compradores una vista panorámica del área, por demás inspiradora, del terreno y el inmueble que pueden comprar.



## Domótica

Finalmente, pero no menos importante, debemos mencionar las *Proptech* especializadas en aplicar la domótica a la industria inmobiliaria. Es decir, todo lo que tiene que ver con la transformación digital necesaria para la construcción de *Smart Home* en la industria de bienes raíces residenciales.

Este proceso incluye conectividad, IoT (Internet de las cosas), control por voz, seguridad, entretenimiento, temperatura, iluminación, electrodomésticos, gestión de la energía en general y demás soluciones tecnológicas para inmuebles. La ventaja competitiva de estas *Startups* está, en gran medida, en que los dispositivos utilizados para monitorear, controlar y disfrutar de estas características están al alcance de la mano, en cualquier lugar y en cualquier momento.

Además, importantes y grandes empresas del mundo, como por ejemplo Google, Amazon y Apple, están construyendo productos domóticos y nueva tecnología para el apoyo de hogares inteligentes. El éxito de la domótica ha sido tal, que un estudio publicado por la **CES** revela que 91,3 % de vendedores de bienes raíces aseguran beneficiarse de la incorporación de la tecnología Smart Home, en la comercialización y venta de viviendas.



# CONCLUSIÓN

Muchas empresas del sector inmobiliario **han intentado mantener una línea de desarrollo tradicional** en las últimas cuatro décadas. Sin embargo, la revolución de la tecnología, impulsada por las empresas *Proptech*, ha cambiado el paradigma en el *Real Estate* en los últimos años.

Para ser más específicos, gracias a la incorporación de procesos automatizados, la explotación de grandes cantidades de datos y la implementación de nuevas tecnologías de punta. **Un ejemplo de solución digital especializada para aplicación en la industria inmobiliaria es el software *all-in-one* de Infotools.**

Infotools tiene todas las aplicaciones, funcionalidades, ventajas y beneficios para que las empresas constructoras, desarrolladoras y promotoras inmobiliarias puedan optimizar y controlar sus procesos de trabajo, reducir costos operacionales, mejorar considerablemente las experiencias de compra con el cliente y mucho más, gracias al uso de la tecnología aplicada al sector inmobiliario.

Todos estos elementos han sido desarrollados pensando en las nuevas necesidades y hábitos de consumo de los clientes, así como en el crecimiento y sostenibilidad de las empresas del sector.

Si quieres saber más sobre nuestro *software* Infotools y como sacar el mejor provecho a las principales tecnologías que están revolucionando el sector inmobiliario y aplicarlas a tu empresa contáctanos.

