

# LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL, 'EN PAÑALES'

El talón de Aquiles de esta tecnología en el inmobiliario es la falta de datos. Se necesita mucha información y en España no hay casos suficientes, sólo se venden 65.000 casas de obra nueva

LUZMELIA TORRES

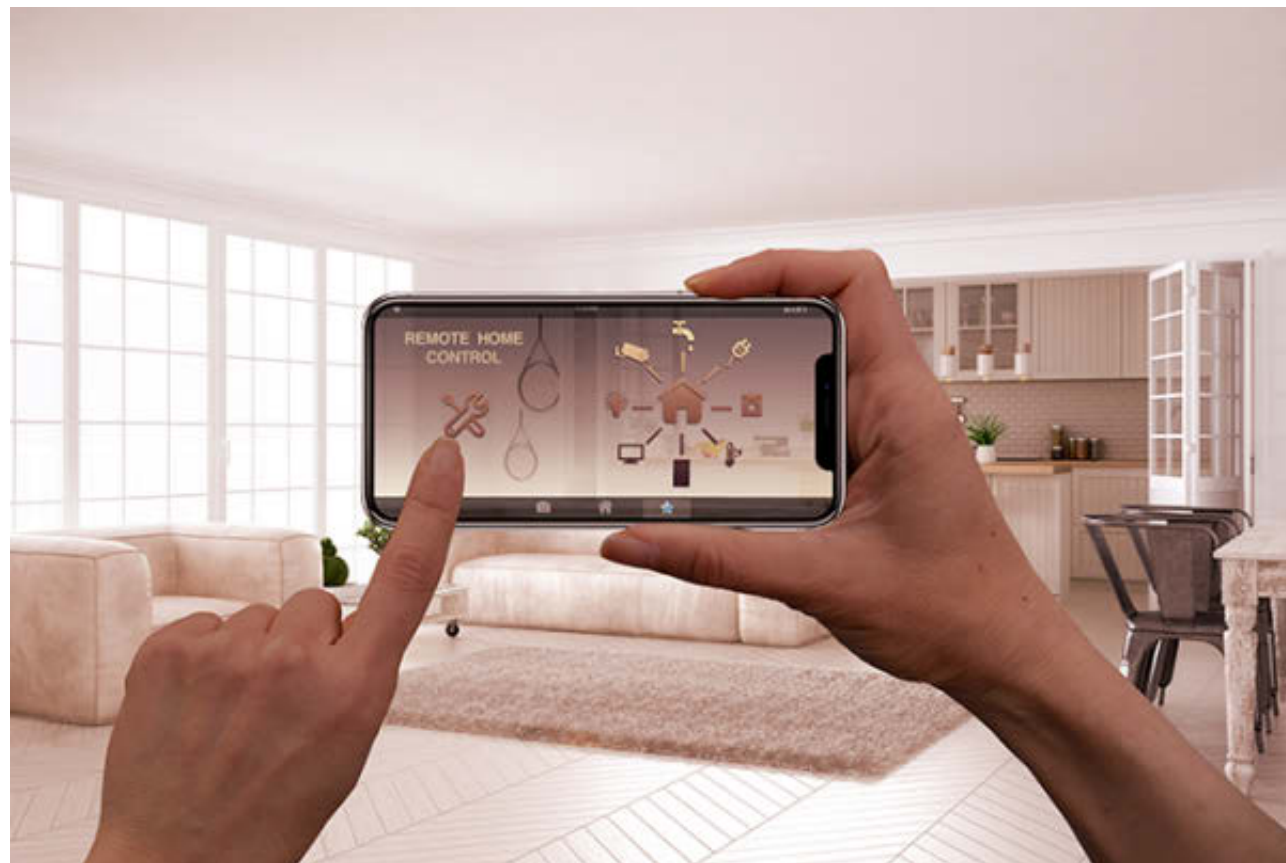
**E**l sector inmobiliario está cambiando y adaptándose al nuevo modelo de consumidor, y digitalizándose, para mejorar la manera de ofrecer sus servicios. En el mercado ya han aparecido nuevas empresas o *startups* que están detrás de la adaptación de cosas como el IOT (Internet de las Cosas), *Big Data* o Realidad Virtual al sector inmobiliario, con el objetivo de hacerlo más eficiente y moderno. Una de las tecnologías más novedosas, la inteligencia artificial (IA), también supone una revolución. ¿Cómo se aplica la inteligencia artificial al sector inmobiliario?

El sector inmobiliario está cambiando y adaptándose al nuevo modelo de consumidor, y digitalizándose, para mejorar la manera de ofrecer sus servicios. En el mercado ya han aparecido nuevas empresas o *startups* que están detrás de la adaptación de cosas como el IOT (Internet de las Cosas), *Big Data* o Realidad Virtual al sector inmobiliario, con el objetivo de hacerlo más eficiente y moderno. Una de las tecnologías más novedosas, la inteligencia artificial (IA), también supone una revolución. ¿Cómo se aplica la inteligencia artificial al sector inmobiliario?

“En España para hablar de IA en el sector inmobiliario es temprano. La IA es una siguiente derivada a toda la parte de extracción y análisis de los datos, que es la materia prima de la que vive la IA y hoy estamos más en esa primera fase de datos que realmente en sacarle partido a estas tecnologías. Pero pienso que, si un sistema IA es capaz de reproducir la cara de una persona de manera fidedigna y engañar al ojo humano, no es descabellado pensar que un sistema de IA puede imaginar cómo es una casa por fuera y por dentro y ya hay algunos proyectos a nivel internacional que se están posicionando como ayuda a los estudios de arquitectura y a los sistemas de interiorismo”, afirma Javier Sánchez, director de Innovación y Marca de Aedas Homes.

En este sentido, Jorge Valero, director de Tinsa Digital, apunta que lo primero que hay que hacer es alimentar a la IA de datos. “Primero hay que tener los datos y luego el análisis. Hacer el análisis de ingentes cantidades de datos que al final no conocemos el límite porque va más allá de un número infinito, a un humano le costaría millones de años procesar esos datos, por lo que la IA lo que va a hacer es automatizar ese proceso y dotarle de inteligencia para que pueda simular lo que haría un humano. Por tanto, la IA lo que hace es ayudar a un humano pero no le va a sustituir. La IA va a marcar un antes y un después en España en el inmobiliario, pero ahora, estamos en pañales y empezamos a dar los primeros pasos trabajando con datos y gestionando el talento con equipos que luego utilizarán IA”.

Alberto Fernández-Aller de Roda, director Corporativo de Grupo Shebel-Prinex apunta que en este camino hacia la IA en el sector inmobiliario hay que preguntarse ¿Para qué se va a aplicar y que beneficios vamos a obtener? “La IA es algo que ya existe pero que se hace de manera artificial. Por ejemplo, el navegador Google Maps que todos conocemos para ir de un sitio a otro, tiene IA y lo que se ha hecho es hacer artificial una inteligencia que ya existía a través de los taxistas, y la IA lo que te da es lo mismo, pero de una forma más rápida. A día de hoy en el sector inmobiliario lo que hay es algún tipo de IA aplicada para conseguir estudios de mercado que ya existían de una manera tradicional con lo que no tenemos algo distinto sino lo mismo, pero la ventaja es que lo tenemos de una manera más rápida. También se aplica para decidir que tipo de producto tenemos que hacer, algo que también existía en el mercado. No apliquemos la IA porque sí sino porque el resultado obtenido va a ser similar o mejor que el que ya existía con la inteligencia normal, pero con ahorro de costes y tiempo. Luego mi opinión es que sí a la IA, pero hay que estudiarla y aplicarla bien, que no nos perdamos



ISTOCK

## 15

**Toda la industria en España tendrá una reducción del 15% en costes con la aplicación de IA**

en el camino porque a día de hoy no vemos grandes beneficios ni grandes ahorros de costes”-

Según el *Primer Barómetro de Ética e Inteligencia Artificial 2020* elaborado por las firmas Everis, Russell Reynolds, Esade y Aedas Homes, los consejeros y CEO del Ibex 35 valoran los beneficios que pueden sacar hoy a la aplicación IA en el día a día de sus compañías.

A través de esta encuesta, enviada a 156 consejeros y respondida por 68, se llega a la conclusión, de que el 78% de los encuestados piensan que el mayor beneficio con la aplicación de IA a día de hoy es optimizar la operativa de la empresa y mejorar la toma de decisiones. Con un porcentaje algo más bajo, 37%, piensan que la IA podría mejorar el producto ya existente y con un 33% liberar a empleados de tareas rutinarias y que puedan crear nuevos productos. El 26% solo piensa que se podría adquirir nuevos conocimientos con la aplicación de la IA.



ISTOCK

Respecto a la preocupación de que la IA sustituya a la mano de obra tradicional, los encuestados no comparten esta postura, ya que tan sólo un 7% cree que la implementación de la Inteligencia Artificial en sus compañías reducirá el número de empleados a través de la automatización.

Por el otro lado, el Barómetro señala que la irrupción de la IA en el mundo empresarial español está provocando que las compañías ya impulsen proyectos en este sentido. Así, el 85% de los consejeros y CEO encuestados indica que su empresa trabaja en proyectos de *machine learning* y el 48% hace referencia a los proyectos sobre *robotic process automation* y *rules-based systems*.

“La IA va a penetrar en todas nuestras vidas de una forma directa o indirecta y vamos a ser todos transformados por la IA. Un directivo de innovación de Google decía que la IA es como la nueva electricidad que ya está en todas partes y que está transformando datos de forma automática de todos los sectores, que se procesan a gran escala y se van a obtener patrones de donde se sacarán conclusiones y se tomarán acciones. En términos económicos, Mckensy apunta que toda la industria tendrá una reducción de costes del 15% con la aplicación de la IA”, explica Xavier Ferrás, profesor del departamento de innovación en Esade.

## Hoy el mayor beneficio al aplicar IA es optimizar la operativa de la empresa

Para Alberto Fernández-Aller, el gran talón de Aquiles, que nos encontramos en España para aplicar IA en el inmobiliario es la falta de datos “Se necesitan una cantidad ingente de datos que va más allá de las 65.000 viviendas que se venden en España, por lo que tenemos que trabajar con datos ficticios si queremos que la máquina de IA funcione y otra barrera que hay es la falta de formación. Considero, que hoy la IA en el inmobiliario es más una herramienta de apoyo para conseguir un objetivo”.

Según los expertos, los campos donde se puede aplicar IA en el inmobiliario son: en el proceso productivo en valoraciones de grandes carteras de suelo, en la gestión de las licencias de obra, en la parte de diseño arquitectónico y tipología de inmuebles, en la construcción en general, en la parte de compras y ventas para hacer más atractivo el producto y en el área de atención al cliente, donde apuntan que es fundamental aunar comprador y vendedor para que la operación sea más fluida para los dos. “La aplicación de IA en el área de servicios, es muy importante porque es donde más datos hay. No es casualidad que en la casa esté Alexa, Google o Amazon porque en todo lo que ocurre en una casa hay una inmensidad de datos. ¿Y si el verdadero negocio son los datos de lo que hacemos en la casa y el resto fuera un *commodity*? El valor está en el dato”, concluye Javier Sánchez.