

La vivienda nueva | Transformaciones del activo más importante de los hogares.

Carmen Panadero | La vivienda como fuente de bienestar

A photograph of a family in a new home. A father, mother, and young child are playing inside a house made of cardboard boxes. The father is on the left, the mother is on the right, and the child is in the center. The room has light wood floors and a large window on the left. The text 'La vivienda nueva: Transformaciones del activo más importante de los hogares' and 'Carmen Panadero' is overlaid at the bottom of the image.

La vivienda nueva: Transformaciones del activo más importante de los hogares
Carmen Panadero

La transformación del sector inmobiliario tras la pandemia.

Durante el confinamiento y las restricciones de movilidad, nos tocó a todos hacer un ejercicio enorme de adaptación a las circunstancias y de **resiliencia familiar, afectiva y empresarial.**

Este año y medio la pandemia nos ha puesto a **prueba como sociedad.**

El sector inmobiliario ya era un **agente de cambio en la sociedad, donde el centro son las personas,** y determina la forma en que vivimos y trabajamos. Por ello, y no debemos desaprovechar este momento para **afrentar los grandes retos que ya teníamos por delante:**

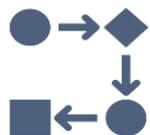
la transformación de nuestros hogares.

Las nuevas formas de vivir han traído un nuevo modelo de vivienda.

¿Cuáles son las nuevas demandas de la vivienda?

¿Qué valoramos los ciudadanos?

Como estrategia de atracción y retención de talento, la cdeberá analizar qué **estrategia de servicios** quiere ofrecer conociendo los costes de cada uno de estos servicios.



Espacio flexible



Sostenibilidad y bienestar del usuario



Logística última milla: consejería

Otra gran demanda de las empresas es la **flexibilidad** para poder ser capaces de adaptarse a los cambios.



Resiliencia, y compromiso
Con medio ambiente



Eficiencia y gastos operativos
optimizados



Tecnología, innovación y servicios

Ha surgido la tendencia de **poner al usuario en el epicentro, midiendo el valor** de la "experiencia del visitante".



Accesibilidad y/o
aparcamiento



Conectividad, y
tecnología



Seguridad y bienestar

El usuario demanda:
Servicios asociados (gestión paquetería, conserjería, espacios ocio, imagen,...)
conciencia verde (car sharing, huertos urbanos, etc.)
accesibilidad y buena **localización**.

1

Vivienda flexible: nuevos usos

¿está nuestra vivienda preparada para el cambio?

- ✓ **Binomio trabajo-vida:** análisis de comportamiento de barrios y comparativa con otras ciudades
- ✓ **Espacios de relación con naturaleza:** jardines, terrazas, biofilia, espacios intermedios.
- ✓ **Nuevas formas de transporte:** compartido, alquilado, eléctrico ... ¿ reducción de número de plazas de aparcamiento a disponer
- ✓ **Nuevos usos sociales o compartidos** o nuevos usos auxiliares a incluir de acuerdo a la demanda: coworkings, espacios de deporte.

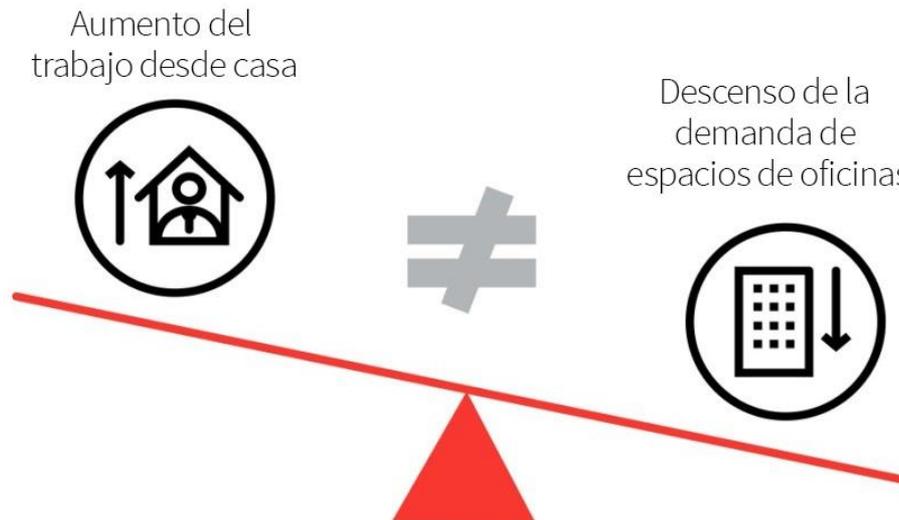


1

Vivienda flexible: nuevos usos

¿está nuestra vivienda preparada para el cambio?

- ✓ **Binomio trabajo-vida:** análisis de comportamiento de barrios y comparativa con otras ciudades
- ✓ **Espacios de relación con naturaleza:** jardines, terrazas, biofilia, espacios intermedios.
- ✓ **Nuevas formas de transporte:** compartido, alquilado, eléctrico ... ¿reducción de número de plazas de aparcamiento a disponer?
- ✓ **Nuevos usos sociales o compartidos** o nuevos usos auxiliares a incluir de acuerdo a la demanda: coworkings, espacios de deporte.



2

Vivienda con servicios compartidos

Vivimos en un mundo de la experiencia con nuevas demandas.



2

Vivienda con servicios compartidos

¿ Cómo podemos reconfigurar nuestros edificios?

Anatomy of a co-living building

Curating shared facilities and experiences is a key to success



Upper floors

Upper floor units achieve the highest rents, however communal space on these levels – such as roof top terraces, BBQ areas, pools and kitchens – can also add value

Ground floor

This is the building's shop front and is important for attracting potential residents. Lounge areas, workspace and gyms are common at this level. It might also include flexible event space and a bar or cafe which is open to non-residents

Basement

Car and (more likely) bicycle parking will be located here as well as resident storage and the usual building plant and servicing facilities

3 Vivienda sostenible | ESG

¿es nuestra vivienda sostenible? ¿es la sostenibilidad un valor fundamental ?

- ✓ Ventaja competitiva por diferenciación
- ✓ Incremento de la demanda
- ✓ Menores plazos para alquilar
- ✓ Reducción de rotación de Inquilinos
- ✓ Menores costes operativos y de mantenimiento
- ✓ Mayor valor residual venta
- ✓ Mejora de la imagen del propietario
- ✓ Certificaciones



4

Vivienda y bienestar

Well Management

Ocho de cada diez ciudadanos afirman que el bienestar y la calidad de vida es crucial de cara a la atracción y retención de talento en los próximos diez años.

PUNTOS CLAVE

- ✓ 1. Crear una estrategia de calidad y bienestar
- ✓ 2. Rediseñar los espacios libres
- ✓ 3. Flexibilidad para adaptarnos a nuevos hábitos.
- ✓ 4. Luz natural.
- ✓ 5. Acceso a áreas de ejercicio.



5 Vivienda digital

¿está nuestra vivienda adaptada al mundo smart?

Uno de los *drivers* más disruptivos del actual cambio en las ciudades es justo ese: la aparición de la **tecnología en todos los procesos**.

Transformación digital consiste en...

SMART CITY

BUILDING TOMORROW'S CITIES



Cultura Digital



Innovación y procesos



Phygital



El poder de los datos

- Innovación en procesos
- Conectividad total
- El poder de los datos
- Internet de las cosas: del edificio a la ciudad
- *Smart building* hacia la *smart city*



6 Vivienda y su comunidad

Puesta en valor del entorno



6 Vivienda, tamaño y localización

Puesta en valor del tamaño en vez de location, location, location



Resurgimiento de chalets en extrarradio Resurgimiento de las zonas rurales

¿Cómo se está comportando
la vivienda en los mercados?

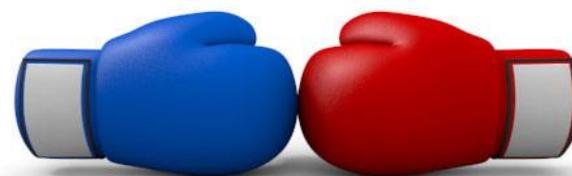
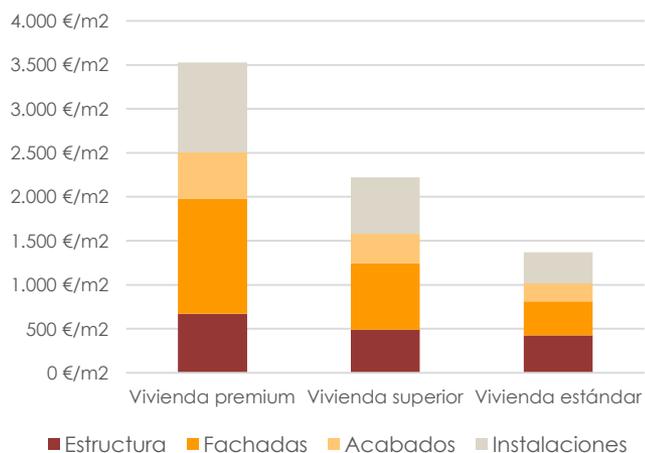
7 Vivienda asequible

¿está nuestro mercado de viviendas viable económicamente?

CAPEX

Inversión para el aumento de valor de los activos físicos ya existentes

CAPEX por Tipología de Edificio



CapEx vs. OpEx

OPEX

Costo de explotación y mantenimiento

Dispersión de gastos (OPEX)



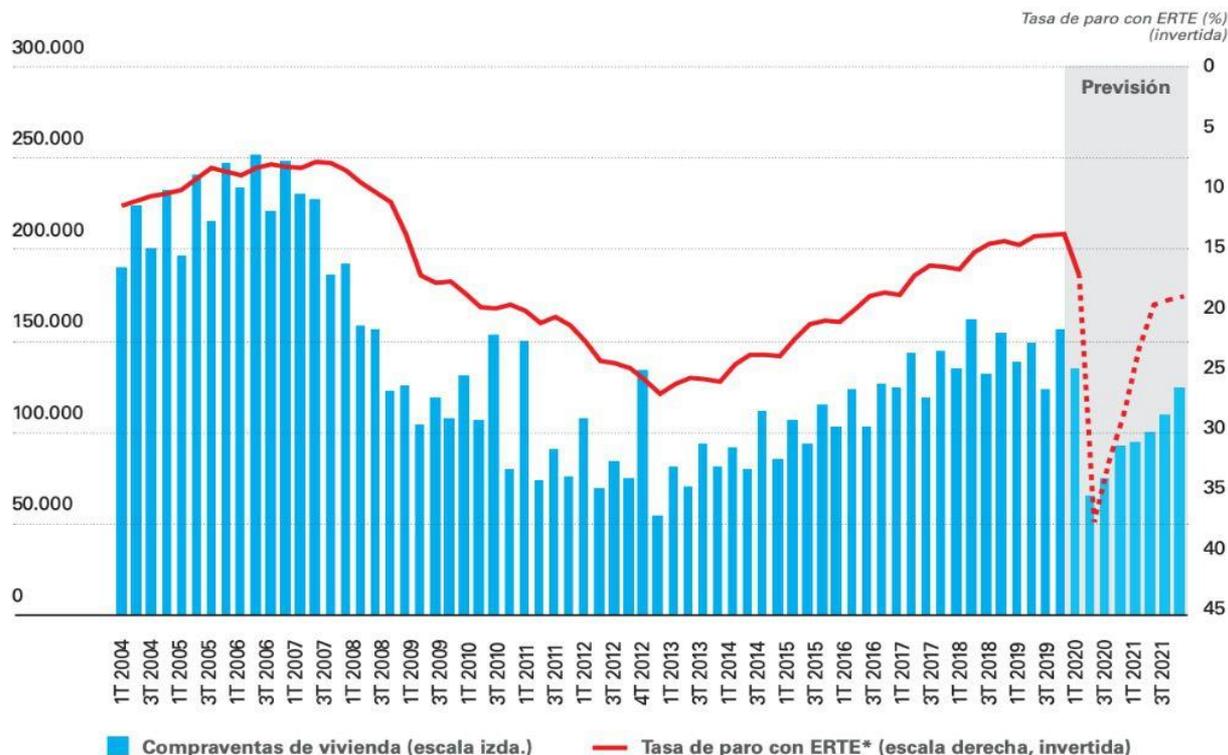
Una **mayor sostenibilidad** y calidad de las viviendas supondrá **mayor CAPEX y OPEX**. Se deberá cuidar la relación entre estas variables para optimizar la rentabilidad del activo.

Vivienda en mercados

Recuperación post-covid

La demanda de vivienda es muy sensible a la evolución del mercado laboral

Número de compraventas



Nota: (*) Número de desempleados y trabajadores afectados por un ERTE sobre el total de población activa.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE y del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

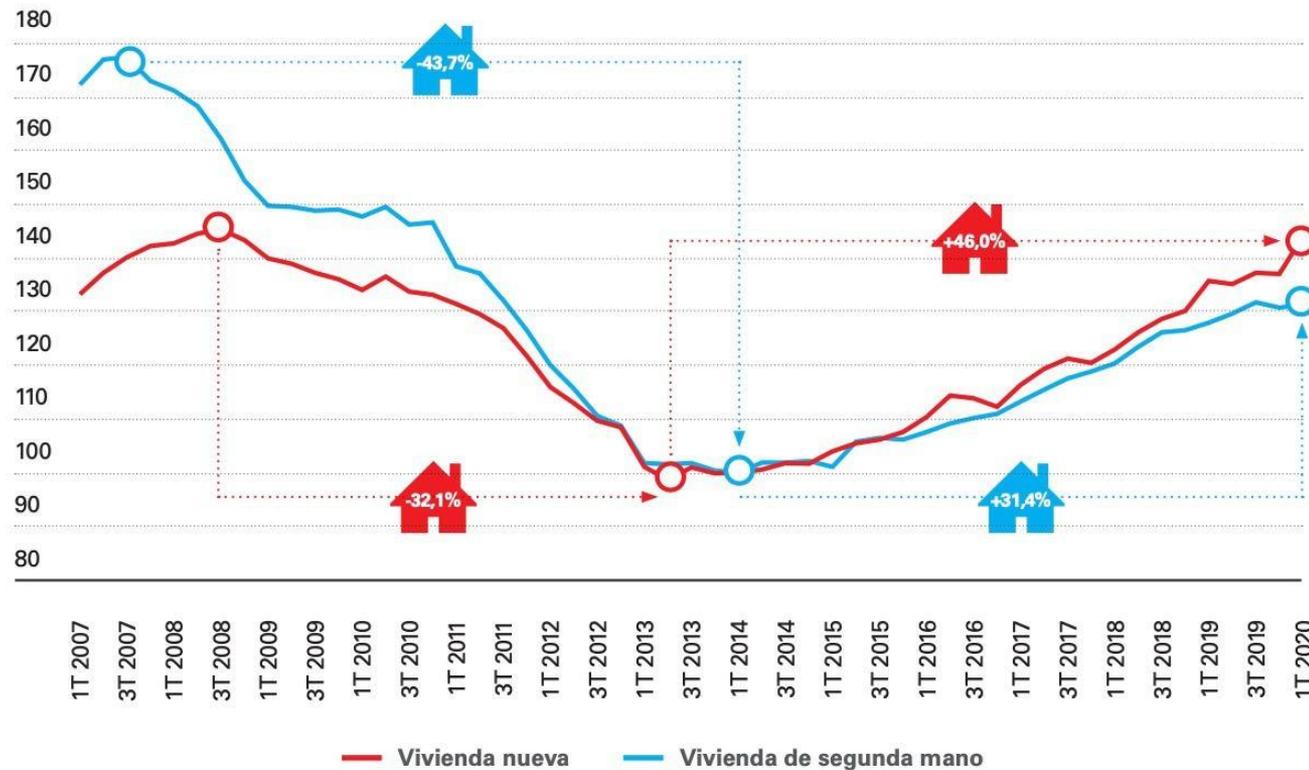
Está evolucionando mejor la vivienda nueva

Vivienda en mercados

Recuperación post-covid

Evolución del precio de la vivienda nueva y de segunda mano

(100 = 1T 2014)

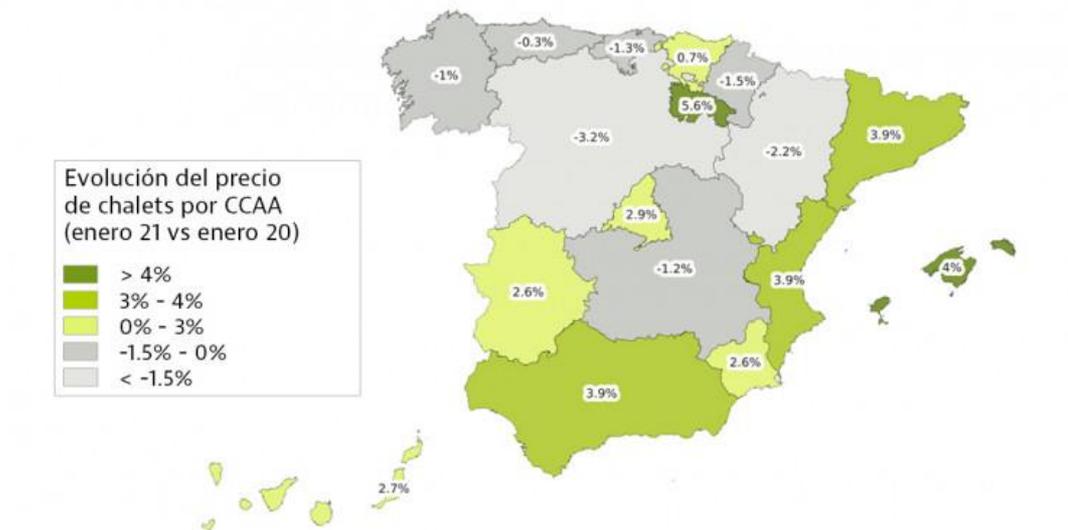
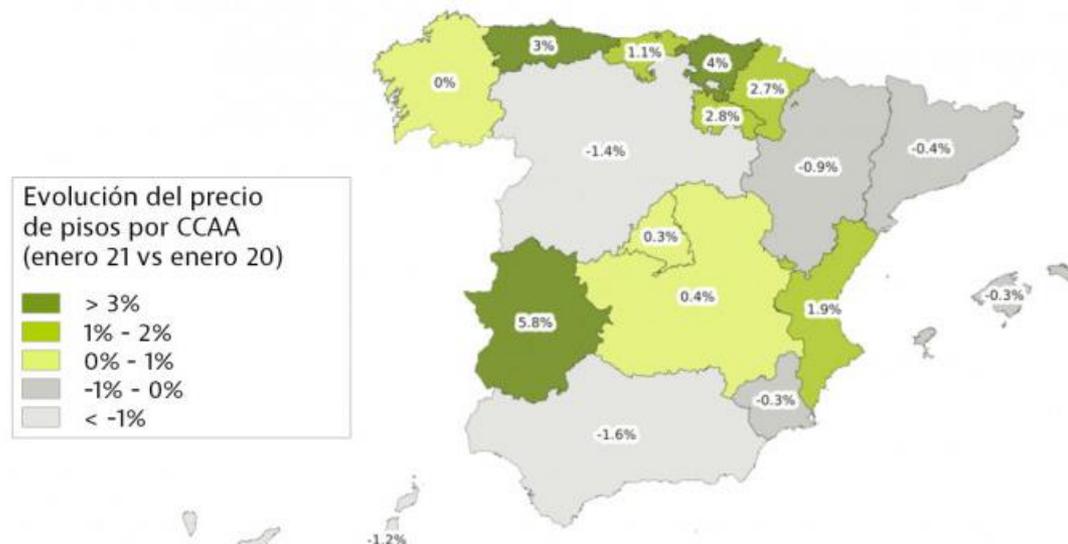


Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE.

Está evolucionando mejor la vivienda nueva

Vivienda unifamiliar o piso

Recuperación post-covid



- El crecimiento de la demanda de chalés y viviendas unifamiliares, ha aumentado un 5,7%.

- LA evolución de precios de pisos frente a chalets es distinta, creciendo más de un 1% los chalets unifamiliares

onando mejor la vivienda nueva

La vivienda nueva I Transformaciones del activo más importante de los hogares.

Carmen Panadero I La vivienda como fuente de bienestar



¡¡Gracias!!