

# EL ROL DE LAS **SMART CITIES** EN EL REAL ESTATE

*El presente informe analiza por primera vez la relación entre el grado de inteligencia (o smartness) de las ciudades y su desempeño en el Real Estate. También posiciona a las ciudades españolas respecto a sus homólogas de EMEA en función del grado de smartness (**Smart City Index**) y el nivel de desarrollo de su sector inmobiliario (**Real Estate City Index**).*

## PRINCIPALES

# CONCLUSIONES

**Madrid se sitúa como la cuarta ciudad más "Smart",** solamente por detrás de Londres, París y Frankfurt. Barcelona también entra en el Top25, ocupando la 22 posición. (Smart City Index).



Un **incremento de un 10% del nivel de Smartness** de una ciudad aumenta un 8,2% de media el desempeño del mercado inmobiliario.

Los **indicadores inmobiliarios que más mejoran con el grado de Smartness** de una ciudad son el **volumen de inversión** y el **mercado residencial**.

**Madrid podría escalar hasta nueve posiciones** en el Real Estate City Index, desde la posición 16<sup>º</sup> a la 5<sup>º</sup>, si incrementa su nivel de smartness principalmente en las dimensiones **Smart Economy, Smart Living y Smart People**. **Barcelona**, por su parte, **podría escalar hasta cinco posiciones**, pasando de la posición 23<sup>º</sup> a la 18<sup>º</sup> si también apuesta por aumentar su desempeño en las mismas dimensiones Smart.

# 1

## ¿QUÉ ES UNA SMART CITY?

Para poder analizar cuál es el impacto del grado de "smartness" de la ciudad en el mercado inmobiliario, CBRE ha analizado más de 65 indicadores Smart distribuidos en **seis grandes dimensiones** que configuran las ciudades inteligentes:

### Smart ECONOMY

Esta dimensión se centra en el desarrollo económico y competitivo de la ciudad, basándose principalmente en la innovación y emprendimiento, crecimiento de la productividad y mejora de la interconectividad a escala local y global.

### Smart ENVIRONMENT

Mide el desarrollo sostenible de la ciudad: la apuesta por edificios verdes y energías alternativas, la calidad del aire y nivel de contaminación acústica.

### Smart GOVERNANCE

Valora aquellas administraciones públicas que facilitan colaboraciones públicas-privadas, aplican eficientemente las TIC y lanzan iniciativas eGovernment, plataformas open data y políticas de transparencia.

### Smart LIVING

Mide las actividades ocio culturales, así como la seguridad y la salud de las personas.

### Smart MOBILITY

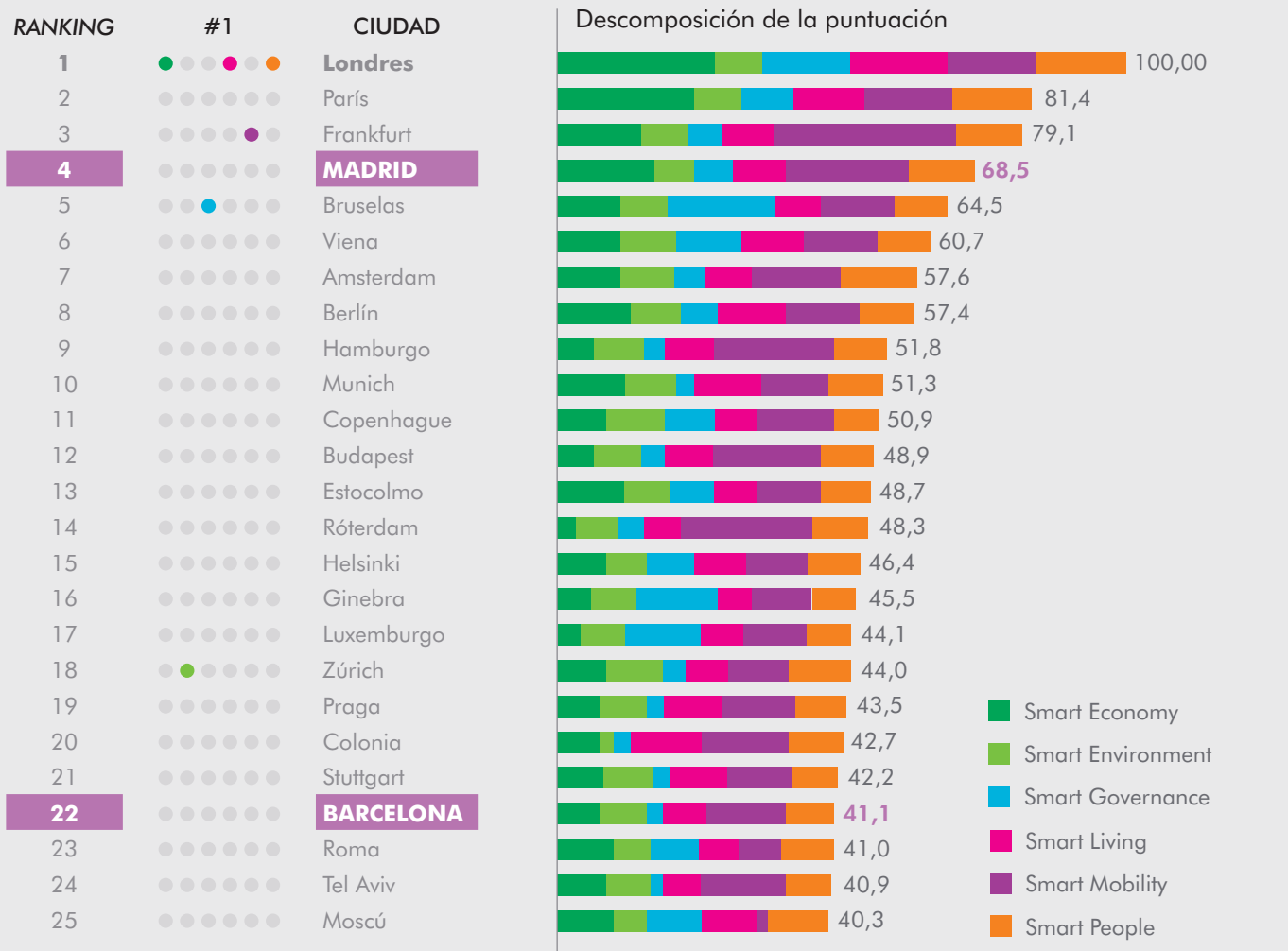
Analiza la movilidad, el acceso multi-modal mixto, las alternativas de transporte no motorizadas y la integración de las TIC.

### Smart PEOPLE

Aborda, entre otros aspectos, la educación, la digitalización y si se trata de una sociedad inclusiva.

# CBRE SMART CITY INDEX

Este índice proporciona información sobre el nivel de Smartness de las ciudades de EMEA, tanto a nivel agregado como por cada dimensión Smart, de tal forma que se puede realizar un análisis en profundidad para identificar las principales fortalezas y ámbitos de mejora.



## SMART ECONOMY

Winner: Londres  
TOP 5: Madrid  
TOP 20: Barcelona



## SMART ENVIRONMENT

Winner: Zurich  
#25-50: Madrid  
#25-50: Barcelona



## SMART GOVERNANCE

Winner: Bruselas  
TOP 15: Madrid  
#50-95: Barcelona



## SMART LIVING

Winner: Londres  
TOP 20: Madrid  
#25-50: Barcelona



## SMART MOBILITY

Winner: Frankfurt  
TOP 5: Madrid  
TOP 20: Barcelona



## SMART PEOPLE

Winner: Londres  
TOP 10: Madrid  
TOP 20: Barcelona

## PRINCIPALES CONCLUSIONES

**Londres y París lideran el ranking de ciudades Smart**, principalmente debido a su prominente desarrollo económico y social, desarrollo de infraestructuras de transporte y presencia del sector no lucrativo.

**Madrid y Barcelona aparecen entre las 25 ciudades más Smart**, siendo la capital de España la mejor posicionada, ocupando el **cuarto puesto** debido a un **mejor desempeño en la economía, movilidad y uso de la tecnología** por parte de sus habitantes.

**Barcelona** ocupa la vigésima segunda posición, mostrando como puntos fuertes su **desarrollo económico y tecnológico** que es incluso mayor que el de algunas ciudades del Top10.

Ambas ciudades tienen que **mejorar su desempeño en eficiencia medioambiental**, que es considerablemente menor al de las otras ciudades del Top25.

# 2

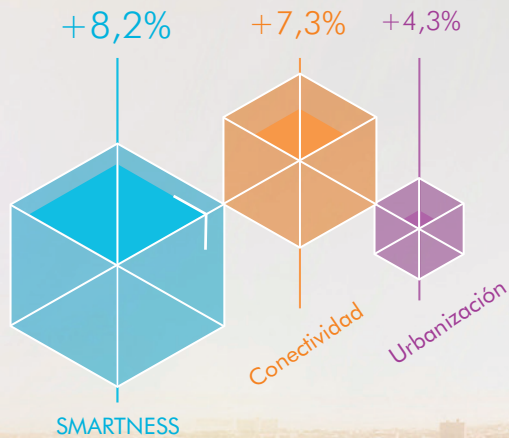
## ¿CUÁL ES EL IMPACTO DE LA SMART CITY EN EL REAL ESTATE?

El estudio de CBRE demuestra que el nivel de Smartness de una ciudad está positivamente asociado a un mejor desempeño de los principales indicadores inmobiliarios. De hecho, **aumentar el nivel de Smartness de una ciudad es el factor más importante para mejorar el desempeño de las ciudades en relación al ámbito inmobiliario (8,2%)**, por encima de otros factores como el nivel de conectividad (7,3%) o el nivel de urbanización (4,3%).

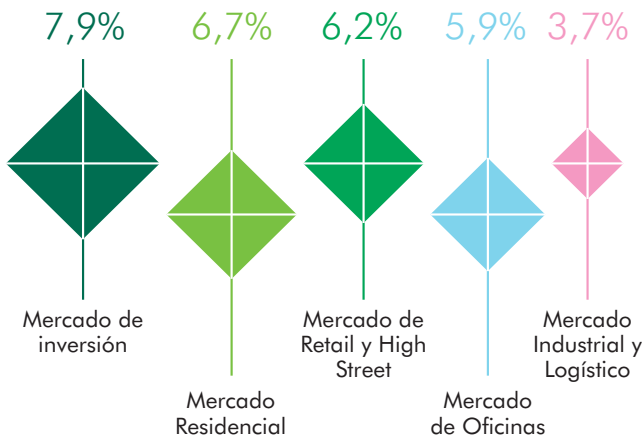
### PRINCIPALES CONCLUSIONES

Un **incremento de un 10% del nivel de Smartness** de una ciudad **incrementa un 8,2% de media el desempeño de su mercado inmobiliario**, medido a partir de considerar el volumen de inversión y las rentas y precios (capital values) de los activos inmobiliarios en cada subsector (residencial, oficinas, high street e industrial-logístico).

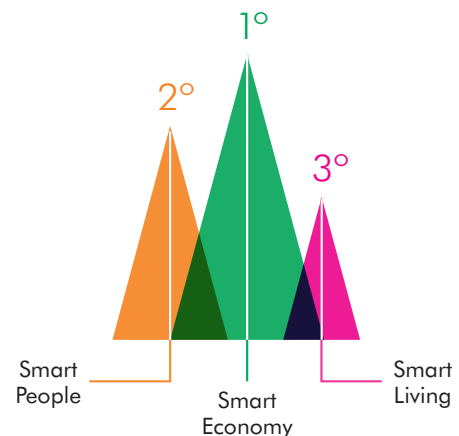
IMPACTO DE CADA ATRIBUTO EN EL DESEMPEÑO INMOBILIARIO DE LAS CIUDADES



La mejora del nivel de Smartness beneficia especialmente al **sector residencial** y atrae **mayor inversión** al sector inmobiliario



La dimensión más importante para mejorar el desempeño de las ciudades en los mercados inmobiliarios es el **Smart Economy**.



En función del mercado inmobiliario del que hablemos, cobra más importancia una dimensión Smart u otra. En sectores como el de High Street, dimensiones como Smart People o Smart Living tienen una mayor importancia.



# ¿CÓMO APROVECHAR EL IMPACTO DE LA SMART CITY EN EL REAL ESTATE?

## REAL ESTATE CITY INDEX DE CBRE

Mide el desarrollo del sector inmobiliario de las ciudades de EMEA en función de sus datos de inversión, rentas y capital values por cada sector: oficinas, residencial, industrial y retail.

RANKING	CIUDAD
1	Londres
2	Abu Dhabi
3	París
4	Zúrich
5	Ginebra
6	Dublín
7	Munich
8	Estocolmo
9	Frankfurt
10	Dubai
11	Copenhague
12	Oslo
13	Helsinki
14	Amsterdam
15	Milán
16	MADRID
17	Moscú
18	Hamburgo
19	Luxemburgo
20	Berlín
21	Roma
22	Dusseldorf
23	BARCELONA
24	Tel Aviv
25	Bruselas

\*Para poder extraer estas conclusiones, CBRE ha estimado múltiples modelos de regresión multivariante multinivel donde las variables explicativas son, según el caso, el grado agregado de Smartness o por dimensión Smart de las ciudades.

## MADRID

Madrid podría escalar hasta nueve posiciones en el Real Estate Index, desde la posición 16° a la 5°, si incrementa su nivel de smartness principalmente en las dimensiones Smart Economy, Smart Living y Smart People.

Otra opción de mejora para escalar puestos sería focalizarse en áreas donde tiene un amplio margen de mejora, como Smart Environment o Smart Governance.

Implementar una iniciativa Smart en el **área de Azca** resultaría en un incremento potencial en rentas de oficinas en torno al 5,9%.

El desempeño del mercado de oficinas y residencial en el área del proyecto **Madrid Nuevo Norte** podría incrementarse un 5,9% y 6,7% de media respectivamente, si se implementase un desarrollo Smart.

## BARCELONA

Barcelona podría escalar hasta cinco posiciones en el Real Estate Index, pasando de la posición 23° a la 18° si apuesta por aumentar su desempeño en **Smart Living, Smart People y Smart Economy**.

Estas mejoras tendrían un impacto positivo principalmente en el mercado de Oficinas y Residencial.

Accede a más información en [cbre.es](https://www.cbre.es)

## MÁS INFORMACIÓN

**Jaume Masip-Tresserra, Ph.D., Ph.D.**  
Associate Director Research España  
+34 91 598 1900  
[jaume.masip@cbre.com](mailto:jaume.masip@cbre.com)

**Lola Martínez Brioso**  
National Director Research España  
+34 91 598 1900  
[lola.martinez@cbre.com](mailto:lola.martinez@cbre.com)

**Carlos Casado Sanjuán**  
Chief Operating Officer España  
+34 93 444 77 00  
[carlos.casado@cbre.com](mailto:carlos.casado@cbre.com)

### **Madrid**

Edificio Castellana 200  
Paseo de la Castellana, 202, Planta 8  
28046 Madrid, España

### **Barcelona**

Edificio Alta Diagonal  
Avenida Diagonal, 640, 8º  
08017 Barcelona, España

### **Valencia**

Edificio Green Building  
Calle Pintor Sorolla, 11, Planta 5º  
46002 Valencia, España

### **Palma de Mallorca**

Avda. Alejandro Rosselló, 34, 1º- 2  
07002 Palma de Mallorca, España

### **Zaragoza**

Paseo de la Independencia, 22,  
Planta 4º  
50004 Zaragoza, España

### **Bilbao**

Edificio Torre Iberdrola  
Plaza de Euskadi, 5 (15 planta)  
48009 Bilbao, España

### **Sevilla**

Avda. Eduardo Dato, 69  
Edificio Galia Nervión, Planta 6º  
41005 Sevilla, España

### **Málaga**

Plaza de la Solidaridad, 12, Planta 5º  
29006 Málaga, España