

Waarom data onmisbaar is voor vastgoedontwikkeling

16-10-2018 08:38

Wie voorop wil blijven lopen, moet anders durven denken en doen. Ook in de wereld van vastgoedontwikkeling. Want als we niet opletten, worden we ingehaald. Niet door spelers binnen de branche, maar door Amazon of Google. Data is onmisbaar om je marktpositie als ontwikkelaar te behouden en versterken. Maar kan absoluut niet zonder mensen. In die combinatie creëren we de "nieuwe" toekomstbestendige projectontwikkelaar.

De ontwikkelaar kan er niet omheen. De wereld verandert en projectontwikkeling verandert mee. Google bouwt de eerste Smart City en Amazon neemt een belang in een startup die daadwerkelijk huizen bouwt. De twee grootste concurrenten van de vastgoedbranche zijn niet toevallig twee datagiganten. Het belang van data begrijpen we ondertussen ook in de vastgoedbranche. Voor marketing en het transactieproces van vastgoed is data ondertussen de standaard. Maar er liggen kansen die nog volop onbenut blijven en die essentieel zijn voor de toekomstbestendige ontwikkelaar.

Korte termijn winst door data

Predictive data kan de ontwikkelaar helpen met om bijvoorbeeld de VON-prijs van een bepaald type woning met een bepaalde kwaliteit op een bepaalde plek op het moment van verkoop te bepalen. Deze data kunnen we dan naast de analyses van de makelaars, verkoopmedewerkers en de ontwikkelaars leggen. Zo kun je als ontwikkelaar door data slimmer te gebruiken betere (vastgoed)beslissingen nemen.

Ook op het gebied van acquisitie kan predictive data ontwikkelaars versterken. Het opsporen van interessante (grond)posities (brownfields) gebeurt nog vaak reactief. De ontwikkelaar vindt zelf een locatie of stuit erop via een tussenpersoon. Maar dat kan veel pro-actiever met behulp van data. Blauwhoed gaat daarom samenwerking aan met datapartner Veneficus, die ons helpt om bovenstaande te bewerkstelligen en een predictive data model te bouwen welke toekomstige herontwikkeling locaties eerder weet op te sporen. Data kan bijvoorbeeld tevens verhuisbewegingen analyseren en op voorhand voorspellen waar mensen willen wonen en in wat voor type woning. Zo helpt data je in de groei van je bedrijf, zonder dat je hoeft te groeien in het aantal werknemers.

Vergezichten

Het vergezicht schetst duidelijk een beeld van verandering voor de vastgoedontwikkeling. Er is een trend gaande waarin niet het product, maar de data in de vorm van bijvoorbeeld een serviceplatform op basis van abonnementen het verdienmodel wordt. Kijk naar Apple, die meer haalt uit de opbrengsten van iTunes (platform) dan zijn producten zoals de iPhone's. Voor het vastgoed betekent dit mijn inziens dat we een tijd tegemoet gaan waarin de datagiganten als Google en Amazon alles zo op z'n kop gaan zetten. Dat het wonen straks stukken goedkoper wordt en abonnementen en platformen die gebaseerd zijn op gebruikersdata het verdienmodel worden. We moeten naar nieuwe businessmodellen, die ondersteund worden door (gebruikers)data. Het is tijd voor ontwikkelaars om partnerships aan te gaan met de juiste partijen en te kijken waar we service kunnen bieden voor de woninggebruiker in de vorm van platformen.

Mensen zijn essentieel

Mensen blijven in al deze ontwikkelingen een essentiële rol vervullen. Artificial Intelligence heeft namelijk geen (onderbuik)gevoel, is niet creatief, heeft geen bewustzijn en kent geen empathie. Er zijn nog altijd mensen nodig om logisch na te blijven denken, fouten van het systeem te corrigeren, voor de creativiteit en om complexe problemen op te lossen. Samen met startups als Veneficus en datamarketeers kan de toekomstige ontwikkelaar de veranderingen in de maatschappij naar zijn hand zetten. Door samen anders te durven denken en doen.

VASTGOED JOURNAAL

Phillip Smits is algemeen directeur van projectontwikkelaar [Blauwhoed](#). Blauwhoed richt zich als marktmakende ontwikkelaar op de (her)ontwikkeling, verkoop en realisatie van woningen en commercieel vastgoed. Het bedrijf ontwikkelt projecten in co-creatie, klanten worden vroegtijdig betrokken in het ontwikkelproces. De ontwikkelaar is actief in de vier grote steden en de gemeentes daaromheen met projecten, nieuwe eigen concepten en initiatieven.

Phillip Smits