

Nº 327



VII-VIII-2022 Año XXX
PVP: 7,00 Euros

Metros²

Revista inmobiliaria y de la construcción



Una década innovando

Almar Consulting acaba de celebrar su décimo aniversario. La empresa de servicios técnicos abarca toda la cadena inmobiliaria. Actualmente gestiona más de 300 proyectos

"Hemos cerrado nuestro décimo año de actividad con un crecimiento superior al 17% y un 20% de aumento de empleo"
José Luis Miró, presidente de Almar Consulting



INFORME PROJECT MANAGEMENT

El sector recupera posiciones. Los fondos europeos impulsan el mercado



TOP BUILDING

Las oficinas se reinventan. Así son los nuevos espacios de trabajo



CURSOS Y MÁSTERES INMOBILIARIOS

Cómo elegir la mejor formación para tener éxito

ENTREVISTA:



"El éxito de AEDAS Homes se basa en tres pilares: producto, ubicación y cliente"

David Martínez, CEO de AEDAS Homes



Hill Adds New Clients and Expands Portfolio



Project for the Ruiz Picasso building, 11, in Madrid, where Hill has provided services.

The company continues to focus on its traditional sectors while expanding its services in new markets, such as data centers.

Hill International Spain approached the year 2022 with caution towards projects in the company's traditional sectors. In the first half of the year, the firm consolidated several operations in different sectors: residential (both rentals and ownership), student residences, nursing homes, hotels and renovating and upgrading office buildings. *"While we continue to support funds who know our expertise in hotel and office projects, we have added new clients to our portfolio in sectors such as data centers, this makes us confident that the results of this year will continue to be favorable,"* explains Hill Director **Pilar Pereira**.

Rising construction prices, dragging on the industry since 2021, are one of the main challenges the company faces. *"Management strategies are more important now when it comes to complying*

with the objectives of our clients. We are experiencing changes in our traditional management methods, incorporating new formulas for contracting and collaborating with contractors, accepting the challenges that industrialization can bring to some typologies of projects, and taking care at all times of project sustainability," says Pereira.

Primary Projects

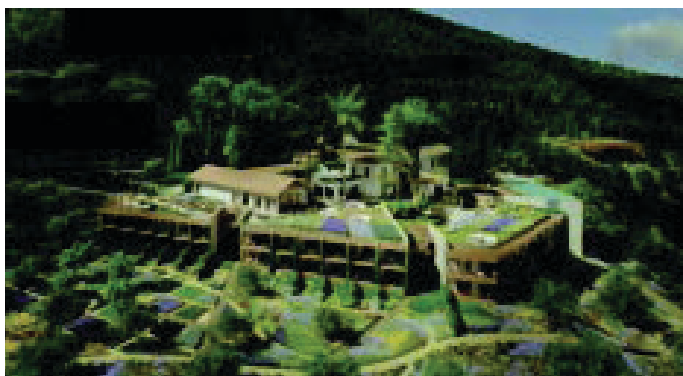
Against this background, what are the main projects Hill is supporting today? The comprehensive renovation of the Torres de Colón, in Madrid, owned by the insurer **Mutua Madrileña**, is one of Hill's most high-profile projects. Torres de Colón is one of the most iconic buildings in Madrid, with significant media visibility and challenges with construction and logistics make the project even more interesting. *"Every day, Hill's team faces construction and contractual challenges that must be addressed within the trends of the overall construction market. Coordination with the customer and ongoing corrective action are the guidelines of Hill's work,"* adds Pereira. Another project is the renovation of the Ruiz Picasso building, 11, in the Madrid area of Azca, owned by **Merlin Properties**. Reconfiguration of this building's original space and enhancing the central space aims to transform the property into a flexible building and the most "smart building" in the city of Madrid, integrating Edge technology and equipping it with multiple monitoring parameters.

Importance of the Hospitality Sector

Regarding the company's most active sectors, the hospitality sector continues to be an important niche for Hill. Pereira says, *"We have positioned ourselves as a benchmark within the luxury hotel sector."* At the beginning of the year, Hill completed the



Hotel Madrid Edition project, whose works, in which Hill participated, ended at the beginning of the year.



Project of the luxury rural hotel of the Mathiven Group, in the province of Malaga, in which Hill is providing services.

works of the Hotel Madrid Edition. The team also started hotel projects in Seville, with **Palladium**, in Barcelona, with a British fund, the renovation of several hotels owned by the **GMA Group** and operated by **Meliá** and, finally, another luxury hotel with a rural character for the **Group Mathiven** in Malaga. The company continues to build their portfolio in other sectors, however, such as nursing homes and student residences, with promoters such as **Core Estate**, **Syllabus**, and **Azora**, as well as with build-to-sell and build-to-rent residential projects, both in new construction and renovation of existing buildings.

In the logistics sector, the firm continues to work with **Amazon** on its projects at the "last mile." On the other hand, office renovations hold an increasingly important share of the company's projects, with comprehensive actions that demonstrate the market's response to obtaining leasable spaces and products other than traditional office facilities.

Even so, if Hill had to select a single sector they are betting on, it would be the industrial, technological and data center sector, with in the manufacturing and industrial process and data centers a particular focus.

Beyond Project Management

As for the services Hill offers, the core business of the company is project and construction management but there are other services Hill offers that also support clients from the beginning to the end of their project. Pereira explains: *"We do due diligence of land and sale of assets, feasibility analysis with project studies and economic estimates prior to the acquisition of the assets. These*

services give us the pulse of the markets, being the initial project actions, and they give us continuity to provide our most traditional and main service in the company: project management." During this year, the demand for the provision of all consulting services has grown in importance, including initial analyzes of investment feasibility, value engineering and economic control of projects in the development phase construction and incorporating different contracting formulas. Hill explains that investors *"need to confirm their budgetary objectives from the beginning of the project and seek support from companies like Hill that have a deep knowledge of the construction market and a bench of experts in economic studies and contract management, all within a consolidated and experienced team."* Hill is also carrying out contract management services with international technology clients in Spain independently of their project management services.

In providing an overview of the market, Pereira points out that the technology sector is one of the company's star sectors of 2022, as the growth in investment in data centers has been exponential. Showing their commitment to this sector, Hill became partners in the **Association Spanish of Data Centers (Spain DC)** in May 2022. The firm also created a specialized division focused exclusively on the management of data center projects, which is now managing more than 100 megawatts in active projects in Spain. *"We positioned ourselves as a benchmark in the sector covering the comprehensive management of these projects from their earliest phases,"* says Pereira.

For Hill, the keys to its success in the sector are its growth trajectory, its adaptability to meet the requirements of hyper-demanding environments, its three-hundred-sixty-degree vision, its renowned international presence and the specialization of its data center department. The firm affirms it is currently leading hyperscale or placement both in buildings in operation and in construction of new complexes, offering advice customized to the challenges of this type of investment, such as design monitoring, obtaining licenses and backup power supply, as well as construction management. For Hill, the idea is that the sector requires a high professionalization to support the consolidation of Madrid as an international communications hub at or even above the level of the famous FLAP (Frankfurt-London-Amsterdam-Paris) axis.



What services does Hill offer to clients such as investment funds? Pereira says: *"The economic and sociopolitical uncertainty at the international level is having a negative impact on the construction sector. Prices are highly unstable. However, funds are mostly betting on continuing with their investments and expecting and accepting the challenges of the market. This necessitates local partners with project management expertise to minimize the risks."* This scenario allows Hill to propose different solutions for contracting works and project management. Hill analyzes these solutions differently with each client, serving each organization in a truly personalized manner.



Comprehensive reform project for the Colón Towers (Madrid), which continues with the participation of Hill.



Hill suma nuevos clientes y proyectos a su afianzada cartera



Proyecto del edificio Ruiz Picasso, 11, en Madrid, donde Hill ha prestado sus servicios.

La compañía continúa centrada en sus sectores más tradicionales al mismo tiempo que potencia sus servicios en nuevas áreas de mercado, como en 'data centers'.

Hill International Spain ha afrontado el año 2022 con cautela hacia los proyectos de edificación dentro de los sectores tradicionales. En el primer semestre del año, la firma ha consolidado varias operaciones en distintos sectores: residencial en alquiler y para venta, residencias de estudiantes, residencias de mayores, hoteles y reposicionamiento de edificios de oficinas. El cliente habitual ha seguido confiando en Hill, “así como nuevos fondos que han confiado en nosotros en proyectos de reformas de hoteles y oficinas principalmente. Hemos incorporado nuevos clientes a la cartera en sectores como data centers, que nos hacen confiar en que los resultados de este año sigan siendo favorables como en años anteriores”, apuntan.

Las subidas de los precios de la construcción que ya se vienen arrastrando desde 2021 son uno de los principales retos a los que se enfrenta la compañía. “Las estrategias de gestión entran en liza ahora si cabe con mayor importancia a la hora de cumplir con los objetivos de nuestros clientes. Estamos experimentando cambios en nuestros métodos tradicionales de gestión, incorporando nuevas fór-

mulas de contratación y colaboración con los contratistas, aceptando los retos que la industrialización puede aportar a algunas tipologías de proyectos y cuidando en todo momento la sostenibilidad de los mismos”, explica **Pilar Pereira**, directora de Hill España.

Principales proyectos

En este contexto, ¿cuáles son los principales proyectos en los que se encuentra inmersa la compañía? La reforma integral de las Torres de Colón, en Madrid, propiedad de la aseguradora **Mutua Madrileña**, es uno de ellos. Se trata de uno de los edificios más icónicos de Madrid con una visibilidad mediática importante y una dificultad constructiva y logística que le hacen aún más interesante como proyecto, según detallan desde la firma. “El equipo de Hill se enfrenta cada día a retos constructivos y contractuales que deben desarrollarse dentro de la tendencia alcista del mercado de la construcción. La coordinación con el cliente y las medidas correctoras continuas son la pauta del trabajo en Hill”, sostienen.

Otro de los proyectos es la reforma del edificio Ruiz Picasso, 11, en el ámbito madrileño de Azca, propiedad de **Merlin Properties**. La reconfiguración del espacio original, potenciando el espacio central, tiene como finalidad transformarlo en un edificio flexible y el más inteligente de Madrid, integrando la tecnología *The Edge* y dotándolo de múltiples parámetros de monitorización.

Importancia del sector hotelero

Respecto a los sectores más activos, el hotelero continúa siendo un nicho importante para Hill. La trayectoria de los últimos años “nos ha posicionado como referencia dentro del sector de lujo”, indican. En el inicio de año, Hill ha finalizado las obras del Hotel Madrid Edition. También ha arrancado proyectos hoteleros en Sevilla, con **Palladium**, y en Barcelona, con un fondo británico, así como las reformas de varios hoteles propiedad del **Grupo GMA** y operados por **Meliá** y, por último, otro hotel de lujo con carácter rural del **Grupo Mathiven** en Málaga. La compañía sigue incorporando cartera en otros sectores como las residencias de mayores y las de estudiantes,



Proyecto del Hotel Madrid Edition, cuyas obras, en las que participó Hill, finalizaron a principios de año.



Proyecto del hotel rural de lujo del Grupo Mathiven, en la provincia de Málaga, en el que Hill está prestando sus servicios.

con promotores como **Core Estate**, **Syllabus** o **Azora**, así como los proyectos de residencial *build to sell* y *build to rent*, tanto de obra nueva como de reforma de edificios existentes.

En logística, la firma sigue trabajando con **Amazon** en sus proyectos de última milla. Por su parte, las reformas de oficinas han vuelto a tener una importante relevancia entre los proyectos de Hill, con actuaciones integrales que afianzan la respuesta del mercado hacia la obtención de superficies alquilables con productos diferentes de las superficies de oficinas tradicionales.

Aun así, si desde la firma tienen que identificar un sector por el que están apostando, ese es el industrial, tecnológico y *data centers*, con clientes internacionales en la fabricación de procesos industriales y en la construcción de centros de datos.

Más allá del project management

En cuanto a los principales servicios que ofrecen, si bien el *core business* de la empresa es el *project management* y *construction management*, existen otros servicios que también apoyan y acompañan a los clientes desde el inicio al final del proyecto. “Realizamos due diligence de suelo y de compraventa de activos, análisis de viabilidad con estudios de proyectos y estimaciones económicas previas a la adquisición de los activos. Este servicio nos da el pulso de los mercados, siendo las actuaciones iniciales las que nos dan continuidad para prestar nuestro servicio más tradicional y principal en la compañía, el *project management*”, sostienen en Hill. Durante este año, ha crecido la demanda de prestación de servicios de consultoría



Proyecto de reforma integral de las Torres Colón (Madrid), que ha contado con la participación de Hill.

de costes, desde los análisis iniciales de viabilidad de inversión, ingeniería de valor y control económico de los proyectos en fase de construcción, incorporando distintas fórmulas de contratación. En la firma explican que los inversores “*requieren confirmar sus objetivos presupuestarios desde el inicio del proyecto y buscan apoyo en empresas como Hill, con un profundo conocimiento del mercado de la construcción, expertos en estudios económicos y de gestión de contratos, con un equipo consolidado y experimentado en este campo*”. Desde Hill International también están llevando a cabo servicios de *contract management* con clientes tecnológicos internacionales con presencia de proyectos en España de forma independiente al servicio de *project management*.

A la hora de aportar una visión general del mercado, desde Hill señalan que el sector tecnológico está siendo uno de los sectores estrella del 2022. El crecimiento en inversión en centros de datos ha sido exponencial. En una apuesta por este sector, desde Hill se han incorporado en mayo de 2022 como *partners* en la **Asociación Española de Data Centers (Spain DC)**. Actualmente, la firma ha creado una división especializada y centrada exclusivamente en la gestión de este tipo de proyectos, con más de 100 megavatios en proyectos activos en España. “*Nos posicionamos como referente en el sector cubriendo la gestión integral de los proyectos desde las fases más tempranas de los mismos*”, afirman desde la compañía. Así, para Hill, los puntos claves de su éxito en el sector son su dilatada trayectoria en el mismo, su adaptabilidad “*a entornos híper exigentes*”, su visión 360º, su reputada presencia internacional y la alta especialización de su departamento de *data centers*. En esta línea, la firma sostiene que lidera actualmente proyectos hiperescala o de colocación tanto en edificios en operación como en complejos de nueva construcción, ofreciendo acompañamiento y asesoramiento personalizados en los retos esenciales de este tipo de inversiones, tales como seguimiento de diseño obtención de licencias o aseguramiento de suministro eléctrico, además de gestión de la construcción.

Desde Hill International, se refuerza con convicción la idea de que este sector requiere una alta profesionalización que permita la consolidación de Madrid como *hub* internacional de comunicaciones al nivel, o por encima incluso, del célebre eje FLAP (Frankfurt-Londres-Ámsterdam-París).



¿Qué servicios ofrecen en Hill a clientes como fondos de inversión? “*La incertidumbre económica y sociopolítica a nivel internacional está impactando de forma negativa en el sector de la Construcción. Los precios sufren una gran inestabilidad. Sin embargo, los fondos están apostando en su mayoría por continuar con las inversiones previstas aceptando los retos del mercado, solicitando a sus socios locales y a nosotros como project managers fórmulas para minimizar los riesgos*”, argumentan. Esto lleva a la compañía a proponer soluciones diferentes de contrataciones de obras y gestión de proyectos. Estas soluciones las analizan y propone de forma diferente con cada cliente, atendiendo a cada organización de forma absolutamente personalizada.