

# La digitalizzazione del mattone passa per le proptech innovative

**Tecnologia.** L'utilizzo e l'analisi dei dati permettono di modernizzare il settore partendo dagli iter della compravendita per arrivare alla gestione complessa di edifici e quartieri di ultima generazione

Paola Pierotti

Una delle sfide del real estate passa per la raccolta e l'utilizzo dei dati. Un comparto quello del Proptech italiano che è in decisa ascesa. Dall'ultimo report dell'Italian ProTech Network, la crescita del fenomeno PropTech in Italia è in espansione costante e nel 2021 sono state mappate 184 Proptech con sede o operanti in Italia. Si tratta di un incremento del 21% rispetto al monitor di dicembre 2020. Quattro i cluster principali: Real Estate Fintech (27%), Smart Real Estate (19%), Sharing Economy (22%) e Professional Services (32 per cento).

## Un settore in espansione

Entrando nel dettaglio, di recente, Kaaja, la proptech che conta decine di aste condotte con successo, ha annunciato la notarizzazione di tutte le sue proprietà su blockchain: ogni immobile sarà associato a una vera identità digitale, all'interno della quale la blockchain garantirà velocità di fruizione, sicurezza e trasparenza.

Tutti gli utenti potranno verificare l'autenticità e la tracciabilità delle in-

**Studi indicano che la presenza di un digital twin (il gemello digitale di un edificio) può ridurre i costi del 35%**

formazioni pubblicate online, così come la consultazione di tutte le offerte, dell'aggiudicazione degli immobili e degli atti preliminari di vendita.

L'innovazione nel real estate si fa strada e in queste settimane Illimity Bank ha lanciato la sua nuova proptech per rispondere ai bisogni di venditori e compratori sia privati che istituzionali: la nuova piattaforma si chiama Quimmo ed è nata per rendere più efficaci ed efficienti sia i processi di vendita che di acquisto, un'unica piazza per rispondere anche ai bisogni di sviluppatori immobiliari, costruttori, fondi, banche, assicurazioni o semplicemente privati e le famiglie. Due storie che accendono i riflettori sul tema della digitalizzazione nel real estate e sulla governance dei dati. Raffaele Gareri, cofounder di The Smart City Association Italy e chief digital government officer di Linkem fa il punto sul tema,



**Avanguardia.** Partito in ritardo, il real estate ha compreso che raccolta e analisi dei dati aumentano l'efficienza della filiera (dalla progettazione all'intermediazione sino alla gestione delle proprietà)

ricordando che «anche nel comparto real estate si sta concretizzando la quarta rivoluzione industriale, che in tanti settori da tempo è protagonista».

La digitalizzazione dei servizi pervade tutto e sta interessando, come si è visto anche all'ultimo Mipim di Cannes, anche l'immobiliare.

Dire che il real estate si sta digitalizzando, secondo Gareri significa due cose. Da un lato trasferire in digitale le procedure già esistenti. «Anche con algoritmi di gestione piuttosto sofisticati - racconta - si introducono processi innovativi per trasformare quello che già c'è, ad esempio quando si tratta di fare il match tra domanda e offerta nel cercare casa. E grazie a strumenti di intelligenza artificiale via via si raccolgono informazioni e si profilano gusti e comportamenti».

D'altro canto, c'è una parte della ricerca che spinge molto sulla customer experience, ed è di fatto l'evoluzione del mondo che c'è già. Ecco che il digital real estate entra negli edifici, si progettano veri smart building, si incrementa la sensoristica e si offrono nuovi servizi. E per Gareri, che per Linkem è al lavoro per dare sostanza a servizi (anche in termini di sostenibilità, resilienza o inclusione, ad esempio) «il vero senso della trasformazione digitale sta nel riuscire ad abilitare cose nuove, che non c'erano prima».

Fa molto parlare di sé "Decentraland", una piattaforma di realtà virtuale alimentata dalla blockchain Ethereum. Gli utenti possono creare,

sperimentare e monetizzare contenuti (in 3D statici ma anche con sistemi interattivi) e applicazioni su terreni di proprietà (virtuale), terreni registrati in un registro basato su blockchain; possono costruire immobili e anche decidere di affittarli a terzi e il valore delle zone dipende dalle attrazioni (come nel mondo reale).

## Le transazioni in cryptovalute

Tutte le transazioni sono in crypto moneta che fluttua in base alla domanda e all'offerta.

Siamo nel metaverso e tutte le regole sono scritte in un libro bianco, facilmente consultabile. Più di un gioco perché Gareri conferma che anche operatori impegnati nel real estate tradizionale, si affacciano con investimenti in queste piattaforme di realtà virtuale. Ormai gli Nft sono applicati a beni digitali e materiali.

Ma è sul digital twin, il gemello digitale, che ricerca europea finanziata, mondo della progettazione, proprietà e tenant stanno concentrando la propria attenzione. Il focus è sugli smart building e poi sugli smart district, sulle abitazioni e i servizi annessi con l'intento di costruire in virtuale quello che sarà, ai fini della simulazione e gestione futura. Gareri fa sapere che «ci sono studi di settore che dicono che la presenza del digital twin potrà generare una riduzione del 35% dei costi operativi». Con la sensoristica si raccolgono dati e si possono misurare i consumi energetici, si è perciò in gra-

do di simulare e ripianificare una modalità più efficiente dell'uso di risorse chiave come l'acqua e l'energia per fare due esempi. Alla base di tutto anche qui c'è l'intelligenza artificiale.

Tra i player che nel tempo hanno cambiato il metodo di lavoro c'è Esri, che partendo dal tema della cartografia è approdato ai sistemi informativi geografici (il cosiddetto GIs), alle mappe in tre dimensioni, alla scommessa del "gemello digitale" per quartieri e città.

Una sfida che coinvolge la Pa ma soprattutto le Utility e le aziende che erogano servizi in termini di mobilità o di raccolta di rifiuti, per poter fare simulazioni e ancora una volta ottimizzare la gestione. Non esiste smart building o smart city che a monte non abbia una strategia di governo dei dati.

Tornando ai temi della compravendita o dell'affitto di immobili, l'offerta del co-living diventa un'alternativa interessante potendo pagare per avere un servizio all inclusive, compresi spazi comuni per attività come il remote working, il tutto al passo con la domanda.

Con la digitalizzazione e le nuove piattaforme il mercato è per tutti: già sono diffuse le piattaforme di crowdfunding immobiliare come ad esempio Walliance, e prenderanno piede anche iniziative con quote di investimento sempre più frazionate, coinvolgendo le community di quartiere per servizi specifici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA