

# Blockchain e Big data ridisegnano il futuro dell'immobiliare

***Il Gruppo Nuveen Real Estate analizza i trend più rilevanti nell'utilizzo dei Big Data per la gestione degli asset immobiliari***

In uno studio di **Nuveen Real Estate**, **Abigail Dean**, responsabile della sostenibilità, ha analizzato il ruolo sempre più rilevante dei big data nella gestione degli asset immobiliari.

**Gli investitori immobiliari sono infatti consapevoli ormai di quanto l'analisi dei big data possa aiutare a migliorare le performance operative dei portafogli.** La possibilità per un gestore di immobili di monitorare costantemente l'uso di energia e acqua può avere un impatto diretto sull'efficienza degli asset, sull'attrattiva per gli inquilini e, in ultima analisi, sul valore di mercato. **I potenziali risparmi sui costi di gestione sono rilevanti:** un proprietario potrebbe potenzialmente ridurre il consumo di energia dal 10% al 20% con poche o nessuna spesa in conto capitale, risparmiando così, ad esempio centinaia di migliaia di dollari all'anno per grandi complessi commerciali.

Tuttavia la prossima fase nell'applicazione dei Big Data al Real Estate avrà un impatto ancora più profondo: **la tecnologia e i Big Data non consentiranno infatti solo il monitoraggio dei consumi, ma permetteranno di sviluppare un processo decisionale e una gestione attiva automatizzati.**

## **I trend attualmente più rilevanti nell'applicazione dei Big Data alla gestione immobiliare al momento sono:**

**-Smart buildings (edifici intelligenti):** Il mondo digitale e quello fisico continueranno a convergere, grazie alle **nuove possibilità di interazione e di gestione dell'ambiente "costruito" garantite dallo sviluppo dell'Internet of Things** (sensori intelligenti e poco costosi) dal **lancio del 5G**

**-Optimization and automation (Ottimizzazione e automatizzazione):** con l'aumentare dei dati generati da ogni edificio, i proprietari hanno la possibilità di **ottimizzare il modo in cui i sistemi contribuiscono allo stato di salute, al comfort e alla produttività degli inquilini**, aumentando al contempo l'efficienza. A tendere gli edifici potranno anche "autogestirsi", modificando i fattori ambientali senza la necessità di un intervento umano. **Gli edifici saranno anche in grado di fornire condizioni ottimali per specifici inquilini** (ad esempio regolando in modo automatico le temperature degli ambienti quando i sensori rilevano che essi sono occupati).

**-Virtual power plants (Centrali elettriche virtuali):** Con la crescente tendenza all'utilizzo dell'elettrificazione nel riscaldamento e nei trasporti, l'aumento della domanda potrebbe mettere a dura prova la rete elettrica, facendo lievitare i prezzi. Di conseguenza, **i proprietari di asset immobiliari conteranno sempre più sulla produzione in loco di energia rinnovabile e sullo stoccaggio delle batterie** – creando, in sostanza, centrali elettriche virtuali - per gestire le proprie scorte in modo dinamico e, potenzialmente, generare entrate significative vendendo energia elettrica direttamente alla rete.

**-Smart Cities (Città Intelligenti):** Città, autorità locali e registri catastali stanno adottando rapidamente iniziative di Open Data (dati aperti), che consentono a individui terzi di accedere ai dati pubblici digitalizzati. **I dati di transito, sulla qualità dell'aria, le informazioni**

**demografiche** e altro ancora - così come le informazioni relative alle proprietà e alle locazioni - **sono sempre più disponibili.**

## Impatto sugli investimenti immobiliari

Oltre a fornire assistenza nella gestione degli asset, i big data trasformeranno anche il processo di investimento immobiliare, poiché **grandi quantità di dati potranno essere sfruttati per generare potenziale alfa** e per migliorare la gestione del rischio nei portafogli immobiliari.

**Gli investitori certamente tenderanno a dare maggiore enfasi al tema dell'efficienza energetica e ai rischi legati all'impatto dei cambiamenti climatici sul settore immobiliare** – incorporando gli insight che possono essere tratti dai dati nei loro processi di due diligence. Ciò sarà sempre più importante man mano che il passaggio all'economia a basse emissioni di carbonio e il cambiamento climatico inizieranno ad avere un impatto sempre più diretto e significativo sul valore delle proprietà.

Oltre ai dati generati da Smart Buildings e Smart Cities, **lo sviluppo di FinTech e Blockchain contribuiranno a garantire maggiore trasparenza nell'immobiliare come asset class nel lungo termine.** Tradizionalmente, il settore immobiliare ha avuto caratteristiche proprie di un mercato privato: maggiori costi di transazione, dati incerti, mancanza di liquidità e inaccessibilità ad investitori non istituzionali. Attraverso la digitalizzazione della proprietà dei beni e la riduzione dei costi di transazione, **FinTech e Blockchain potranno conferire agli immobili più attributi tipici del mercato pubblico, creando dei potenziali registri** - accessibili al pubblico e verificati - di attività finanziarie a livello di asset. Se si verificherà questa evoluzione, il settore immobiliare potrà consentire anche lo sviluppo di analisi avanzate dei dati - compresa l'Intelligenza Artificiale - che potranno colmare il divario fra insight e raccomandazioni di investimento. Le strategie di trading quantitativo immobiliare attualmente utilizzate nei mercati pubblici potrebbero presto diventare una possibilità concreta. **L'effetto sarebbe veramente dirompente per le caratteristiche degli investimenti nel settore immobiliare come asset class.**

## La rivoluzione dei dati

Alla base di tutte queste tendenze vi è il notevole aumento nei volumi, nella varietà, nella velocità e nell'accuratezza dei dati a portata di mano di tutti gli stakeholder immobiliari, compresi gli investitori. Coloro che saranno in grado di sviluppare le giuste competenze per raccogliere, analizzare ed estrarre informazioni da questi dati saranno nella giusta posizione per creare valore nell'immobiliare nel mondo di domani. I Big Data sono solo una parte di una più ampia trasformazione tecnologica che il settore immobiliare sta attraversando. Molte altre industrie hanno subito rivoluzioni che sono state attraversate con successo, diventando più dinamiche, flessibili e reattive. Ora l'avvio di questa transizione spetta al settore immobiliare.

## Obiettivo: 30% entro il 2030

Nuveen Real Estate è impegnata nella riduzione del 30% del consumo energetico del proprio portafoglio azionario immobiliare entro il 2030, confrontato con la base di riferimento del 2015. L'energia è un fattore critico per il miglioramento delle performance di sostenibilità nel settore immobiliare, contribuendo a mantenere bassi i costi di servizio, ridurre i costi operativi e incrementare l'attrattiva complessiva degli asset.

## Nuveen Real Estate – l’approccio al mondo di domani

Il settore immobiliare è abituato ai cambiamenti ciclici. Ma oggi è in atto un cambiamento più profondo e strutturale. Ci sono tre principali categorie di fattori particolarmente rilevanti nel plasmare il futuro del settore immobiliare: demografia, tecnologia e sostenibilità. L’opinione di Nuveen Real Estate è che questi fattori creino anche opportunità per creare valore, e che la chiave per sfruttare tali opportunità sia avere una profonda comprensione della natura e dello scopo di questi elementi. In Nuveen Real Estate questo approccio fa parte della nostra visione sul mondo del domani, una filosofia al centro del nostro processo di investimento e della nostra gestione del business, e che plasma la nostra visione a lungo termine sugli investimenti immobiliari, a beneficio sia dei nostri clienti che di tutta la Società.



### Nuveen Real Estate

Nuveen Real Estate is one of the largest investment managers in the world with \$125 billion of assets under management.

Managing a suite of funds and mandates, across both public and private investments, and spanning both debt and equity across diverse geographies and investment styles, we provide access to every aspect of real estate investing.

With over 80 years of real estate investing experience and more than 550 employees\* located across over 25 cities throughout the United States, Europe and Asia Pacific, the platform offers unparalleled geographic reach, which is married with deep sector expertise.

For further information, please visit us at [nuveen.com/realestate](https://nuveen.com/realestate)

\*Includes 287 real estate investment professionals, supported by a further 260+ Nuveen employees.

Source: Nuveen, 31 Dec 2018