

## Real Estate 24 Investimenti

# +22,1%

**CRESCERE LA DOMANDA DI RUSTICI**  
Rustici, ville e casali. Domanda da sempre di nicchia, ma in crescita. Secondo l'Ufficio studi di Tecnocasa, queste soluzioni rappresentano il

22,1% del totale di quelle realizzate dalle agenzie (erano il 18,5% due anni fa). Secondo Tecnocasa, al risultato ha contribuito anche la possibilità di usufruire del superbonus.

# Il ritorno al residenziale dei grandi investitori: in due anni dal 16 al 41%

**Mercati in espansione. È il peso dei capitali istituzionali nel «living» europeo L'Italia nel mirino: case per anziani, studentati e appartamenti gestiti in affitto**

**Evelina Marchesini**

Un tempo erano le compagnie assicurative e le banche a investire nel settore residenziale. Poi, con l'avvento del real estate al livello industriale, il settore è stato messo in cantina. In Italia, gli appartamenti di società assicurative, banche ed enti previdenziali sono stati oggetto di vendite di massa all'inizio degli anni duemila e da allora, quando si parla di investimenti immobiliari da parte di istituzionali, si fa riferimento a uffici, negozi, centri commerciali, logistica, hotel.

Ora il residenziale è tornato di moda. In tutto il mondo, Italia inclusa. La stabilità del cash flow nel settore living, la liquidità degli asset, la bassa volatilità dei *global return* e i grandi cambiamenti sociali, demografici e climatici rendono oggi l'investimento nell'immobiliare residenziale particolarmente appetibile non solo per i privati, ma anche per i colossi dell'investimento istituzionale.

La società di consulenza JLL ha appena dedicato un report al tema, dal titolo «Growth opportunities in living», dal quale scaturisce un primo, importante, dato: entro il 2030 un terzo degli investimenti immobiliari diretti a livello globale riguarderà il settore del living.

«L'espansione geografica dell'investimento nel living ha elevato sia il

sono un esempio Canada, Svezia, Danimarca, Francia, Giappone e Australia.

Dove davvero ci sono però opportunità allettanti sono i cosiddetti *fragmented growth markets*. Questi mercati sono terreno di caccia per gli investitori istituzionali di tutto il mondo, ma si trovano prevalentemente in Europa. Si definiscono frammentati in quanto gli asset sono sviluppati, detenuti e gestiti da entità di piccola dimensione, in molti casi anche famiglie. Gli asset di maggiori dimensioni sono concentrati nelle grandi città. Chi ne fa parte? L'Italia di

sicuro, nel mirino appunto dei grandi investitori che cercano una diversificazione del portafoglio nel living: case e appartamenti residenziali, ma anche student housing e residenze per anziani o sanitarie. In questi Paesi dal 2018 il peso del capitale istituzionale nel living era del 16%, ma dal 2018 al 2020 tale peso è salito al 41 per cento.

L'ultima categoria di mercato è, invece, poco appetibile. E comprende Cina e India, ma anche Corea del Sud e Svizzera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Regno Unito. Case a schiera in un quartiere di Londra

## La tecnologia per l'aria pulita nell'offerta degli hotel

**Accoglienza**  
La salubrità degli spazi

**Maria Chiara Voci**

Un nuovo, importantissimo, bene è oggi al centro dell'offerta di un hotel di alta categoria: la qualità e salubrità dell'aria che si respira dentro gli ambienti indoor. Fra i primi gruppi a scommettere sulla qualità dell'aria come «servizio» per gli ospiti c'è il gruppo Hilton. Che, a Venezia, all'hotel Molino Stucky ha deciso di implementare un sistema di sanificazione dell'ambiente tramite fotocatalisi in tutti gli ascensori e nei locali del centro congressi. Tecnologia aggiunta e complementare al sistema di ventilazione meccanica controllata già in funzione nei diversi blocchi dell'immobile. Il sistema - fornito dalla Sanixair, start-up milanese - si basa su un sistema PCO (*PhotoCatalytic Oxidation*), significa cioè l'aria imitando ciò che succede in natura nel processo di fotocatalisi attraverso una doppia reazione di ossido-riduzione, che sfrutta l'assorbimento di energia radiante (luce visibile o raggi UV) da parte di un semiconduttore. Questo, colpito dalla luce, attiva la fotocatalisi. Si generano così ioni che a loro volta si aggregano in perossido di idrogeno (cioè acqua ossigenata) capace di distruggere la maggior parte di batteri, virus, muffe e odori. A risultare continuamente sanificate (sottoposte a una nebulizzazione costante di acqua ossigenata) sono soprattutto le superfici (pulsantieri e maniglie, tavoli, sedie, banconi e porte del centro congressi).

Stesso sistema - fornito sempre da Sanixair - è stato di recente in-

Le soluzioni esistono da tempo ma solo il rischio Covid ha fatto apprezzare ai clienti questi investimenti

stallato anche negli hotel Sheraton di Malpensa e San Siro e al Marriott di Roma. Tutti hotel (compreso quello di Venezia) che vedono la consulenza gestionale della società Rinascimento Valori, che sull'aria pulita sta scommettendo come nuovo benefit. Ai clienti di tutti questi alberghi, come servizio aggiuntivo, viene anche offerta la disponibilità (durante tutto il soggiorno) di dispositivi portatili *BreatheMe*, piccoli device da indossare, per purificare l'aria con piccole scariche elettriche che generano un vento di ioni negativi.

Un recente studio, promosso da Honeywell - big mondiale dei sistemi di Building Automation applicata all'edilizia - ha dimostrato come i purificatori d'aria mobili Hepa, posizionati in luoghi strategici, possano catturare fino al 97% delle particelle più piccole.

«Il settore degli alberghi è stato particolarmente colpito dalla pandemia - spiega Manish Sharma, vicepresidente, chief technology e chief product officer di Honeywell Building Technologies - Per questo le strutture stanno prendendo provvedimenti per garantire un'alta qualità dell'aria interna».

Infine, colpisce una delle proposte in mostra alla recente fiera Hotel di Bolzano. L'azienda veneta Pulimav ha proposto l'applicazione del sistema Ariapura (un sistema di filtraggio in tre fasi integrato con carboni attivi e filtri Hepa in fibre di vetro o sintetiche per neutralizzare particelle fino a 0,1 micron) applicato a una speciale «cupola», una sorta di bolla trasparente, capiente lo spazio di un doppio letto per relax di due persone e serve a integrare l'offerta di Spa e centri benessere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## BONUS CASA fino al 110% Prodotti e servizi d'eccellenza per il maxi sconto

### Cambiano proroga e detrazioni. Aumentano i beneficiari del Superbonus

La normativa si modifica al cambiare della Legge di Bilancio 2022. Il testo della manovra è ormai definito e ci sono ancora cambiamenti all'agevolazione. Oltre al ben noto tetto ISEE di 25.000 euro per le villette, la proroga viene estesa fino al 2026, ma scende la detrazione e quindi lo sconto applicabile per tutti.

Insomma, vita più lunga al Superbonus 110%, ma con importi ridotti. In compenso aumentano i beneficiari e vengono ammesse le strutture ricettive e turistiche fino al 2024. All'indirizzo <http://www.governo.it/superbonus> è on-line il sito dedicato al Superbonus. A seguire alcune aziende che hanno fatto dell'eccellenza la loro logica operativa negli isolanti a cappotto, nella ricarica per veicoli elettrici, nella riqualificazione strutturale ed energetica del patrimonio immobiliare.

### GRIGOLIN, le soluzioni certificate per l'isolamento termico efficiente della casa

Per raggiungere gli obiettivi prefissati dal Decreto Superbonus 110% uno degli interventi trainanti è l'isolamento a cappotto degli edifici.

L'importanza di vivere in ambienti sani, con temperature controllate e ideali in ogni stagione, si ottiene con un'adeguata efficienza energetica che consenta un risparmio immediato sulle bollette. Da oltre 15 anni Grigolin ha sviluppato una linea di prodotti denominata *Grigothem*: le soluzioni ad alta efficienza certificate in Germania per isolamenti a cappotto.

Grigolin prevede differenti cicli applicativi con vari livelli prestazionali per tutte le esigenze e sono disponibili per i progettisti oggetti BIM, voci di capitolato e dettagli costruttivi, tutti



grigothem.it

strumenti per progettare.

Realizzare un isolamento a cappotto richiede molta competenza, professionalità e precisione, per questo vengono forniti non solo le modalità di posa ma anche corsi di formazione agli operatori, direttamente in cantiere, per soddisfare ogni richiesta con tempestività.

Info: [www.fornacigrigolin.it](http://www.fornacigrigolin.it)

### AMTRON® COMPACT: la nuova soluzione di ricarica MENNEKES per la casa

Per incentivare la scelta elettrica nei contesti privati MENNEKES lancia la nuovissima AMTRON® Compact: una wallbox da parete che coniuga compattezza, funzionalità e prestazioni elevate, garantendo la robustezza tipica delle soluzioni di ricarica AMTRON®, con un occhio anche ai costi. Il design compatto la rende perfetta anche per i garage più piccoli, ed il cavo

integrato di 7,5 metri assicura la ricarica di tutti i veicoli elettrici con il massimo della maneggevolezza.

Resiste ad acqua e polvere con certificazione IP54, e può essere quindi installata liberamente anche in spazi esterni. AMTRON® Compact è la «scossa elettrica» che ogni casa stava aspettando!

Info: [www.chargeupyourday.it](http://www.chargeupyourday.it)



MENNEKES  
MY POWER CONNECTION

### M3S SpA - monitoraggio, salvaguardia e riqualificazione territoriale

M3S SpA risponde all'enorme richiesta del mercato nazionale di Servizi Integrati di Monitoraggio, Alta Sorveglianza e Progettazione volti alla messa in sicurezza di manufatti edili e civili di rilevante importanza infrastrutturale e storico-monumentale. Tali servizi vengono proposti da M3S come «chiavi in mano», includendo tutte le attività per la valutazione dello stato dell'opera, dalle indagini preliminari all'installazione di sensori, dal processamento dei dati fino alla sorveglianza continua effettuata da una propria centrale di sorveglianza attiva h24-7/7, dalle valutazioni di fattibilità e vulnerabilità fino alla progettazione ed al controllo di gestione delle opere. M3S è impegnata in attività di Ricerca e Sviluppo e nell'applicazione di Servizi Integrati strumentali alla messa in sicurezza ed alla riqualificazione strutturale ed energetica di qualunque



Stand Main Sponsoring M3S SpA - Assemblée Nazionale ANCI - Parma, Novembre 2021

manufatto nei settori edile, civile, TLC, monumentale, stradale e ferroviario. In particolare ha sviluppato un proprio modulo standard di monitoraggio che rivela, analizza e restituisce valori di accelerazioni, velocità, vibrazioni e spostamenti utilizzando un unico sensore gestibile da remoto.

M3S è impegnata a fianco di ANCI nel riqualificare i Piccoli Comuni Italiani al di sotto dei 5000 abitanti che possono aderire all'iniziativa ottenendo immobili più sicuri ed efficienti attraverso la riqualificazione sia strutturale sia energetica con l'utilizzo delle più moderne ed efficienti tecnologie. In-

clusi in questo grande progetto nazionale anche tutti i manufatti strategici all'interno di questi Comuni con l'opportunità unica per le Pubbliche Amministrazioni di poter provvedere al monitoraggio, all'analisi, alla verifica di sicurezza di Ponti e Scuole. Per questo nasce anche l'iniziativa di Ponti e Scuole Piccoli Comuni, che consente di provvedere in modo semplice e definitivo a problematiche collettive di esiziale importanza strategica ed infrastrutturale, con una copertura economica già a bilancio.

M3S rappresenta un'eccellenza italiana che integra nelle proprie attività tutte le migliori soluzioni tecniche e tecnologiche finalizzate all'alta sorveglianza ed alla riqualificazione strutturale ed energetica del patrimonio immobiliare ed infrastrutturale su tutto il territorio nazionale. Info: [www.m3sipa.it](http://www.m3sipa.it)

### Entro il 2030 un terzo degli investimenti immobiliari diretti a livello globale sarà nel settore abitativo

profilo del settore che la sua quota di capitale nei flussi di investimento globali, passando dal 14% nel 2010 al 25% nel 2020. Le nostre previsioni sono di arrivare al 30% entro il 2030» si legge nel report.

#### I driver

I fattori che determinano l'accelerazione del settore dell'abitare sono diversi, dall'urbanizzazione alle migrazioni interne, dagli aspetti demografici (invecchiamento della popolazione, aumento degli studenti, per esempio) a quelli dell'economia familiare fino all'evoluzione culturale, che non vede più la proprietà della casa come un obiettivo prioritario, sostituendo l'abitazione di proprietà con quella in affitto.

In linea generale, dove ci sono possibilità di sviluppare edifici da destinare all'affitto (case, residenze per studenti, per anziani e così via) e condizioni di mercato ed economiche favorevoli, ci sono opportunità per gli investitori istituzionali. Così, negli Stati Uniti l'elevata redditività del settore living e la forte propensione verso l'affitto da parte delle famiglie hanno reso il residenziale l'asset class più liquida per gli investitori immobiliari, tanto che questa è diventata il competitor diretto degli uffici.

#### A caccia di opportunità

Il report di JLL divide i 24 Paesi analizzati a livello globale in quattro categorie di mercato: *leading*, *intensifying*, *fragmented* e *high barrier*. Sono per esempio mercati *leading* gli Usa, il Regno Unito, la Germania e i Paesi Bassi. Gli *intensifying* si caratterizzano per avere già un buon mercato di base delle residenze in affitto, buona trasparenza, proprietà istituzionale degli immobili, ma hanno ancora margini di miglioramento.

E sono meta di grandi investimenti anche da parte di istituzioni estere. Ne