

SCENARI IMMOBILIARI®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI RICERCHE VALUTAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI

Property e project management, intermediazione, soluzioni digitali, progettazione e associazioni al centro del Primo Forum Nazionale sull'industria dei servizi immobiliari



Scenari Immobiliari presenta il Primo Forum Nazionale sull'industria dei servizi immobiliari e il "Decimo Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia"

Property e project management, consulenza e marketing per l'intermediazione, soluzioni digitali, progettazione integrata e ruolo delle associazioni sono i focus dei panel di approfondimento del [Primo Forum Nazionale sull'industria dei servizi immobiliari](#), tenutosi oggi a Milano, dove è stato presentato il "Decimo Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia" realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con le principali società di servizi italiane.

Nel 2023, il comparto del property management in Italia ha registrato un fatturato complessivo di oltre 135 milioni di euro, con un valore medio per azienda di 13,6 milioni. Rispetto ai dati del 2021, quando la media per società era di 13,5 milioni, si osserva una sostanziale stabilità, mentre i risultati appaiono leggermente inferiori rispetto al 2022, con una media di 14,3 milioni. Questi dati sono stati resi noti durante la tavola rotonda dedicata al PROPERTY MANAGEMENT organizzata nell'ambito del Gruppo di lavoro del Rapporto di Scenari Immobiliari, che ha visto la partecipazione di figure di spicco del settore, tra cui Ermanno Pievani (ABACO TEAM), Giovanni Grifa (CUSHMAN & WAKEFIELD), Paolo Paganuzzi (GENERALI REAL ESTATE), Cristiana Busca (IPI MS), Alessandro Natoli (PRELIOS INTEGRA), David Vichi (REVALO), Manuela Di Marino (RINA PRIME VALUE SERVICES), Ernesto Casara (SIDIEF), Paolo Orlando (YARD REAAS). In Italia il property management, in linea con le tendenze europee, sta consolidando il proprio ruolo instaurando partnership strategiche con enti pubblici. Questa evoluzione è visibile dall'analisi del patrimonio gestito che evidenzia come circa il 19 per cento della superficie amministrata sia destinata a immobili per servizi pubblici, come sedi universitarie e impianti sportivi, nonché a edifici bancari e aree di sviluppo. La gestione di spazi direzionali conferma il suo ruolo tra le attività prevalenti, ricoprendo oltre il venti per cento del patrimonio immobiliare analizzato. Un cambiamento significativo ha riguardato l'asset logistico, che nel corso degli ultimi due anni ha visto la propria incidenza quasi dimezzarsi, passando dal 22,3 per cento del 2021 al 13,6 del 2023. Sul fronte occupazionale, si registra un incremento della forza lavoro impiegata nel property management, che rappresenta nel 2023 il 63,1 per cento del totale degli addetti, in aumento rispetto al 50 per cento registrato nel 2021. Asset management, due diligence e valuation hanno restituito una leggera flessione, seppur con dinamicità inferiori rispetto agli altri settori in diminuzione.

Il project management si conferma, dopo il property/facility management, la seconda attività più rilevante nell'ampio ventaglio dei servizi immobiliari. Il fatturato relativo alle società di servizi immobiliari che svolgono attività di project management ha sfiorato nel 2023 i 50 milioni di euro, con una media di circa 4,8 milioni di *fatturato per società*, in calo rispetto al 2022, quando il fatturato medio per società raggiungeva i 6,5 milioni. Questi i principali dati discussi nel panel sul PROJECT MANAGEMENT con la partecipazione di Paolo Alberti (ARTELIA GROUP), Wilmer Berton (BESTMIND), Simone Contasta (COLLIERS ITALIA), Andrea Tota (HILL INTERNATIONAL), Francesco Medri (PROTOS), Lorenzo Dei Poli (RECCHIENGINEERING). Oggi buona parte delle attività di project management si concentrano nell'ambito di iniziative immobiliari private, con percentuali di partnership con il settore pubblico ancora ridotte, nonostante l'andamento in crescita. Negli ultimi anni, i servizi di project management in Italia hanno mostrato un'importante evoluzione sostenuta da una domanda crescente da parte degli operatori che riconoscono, nella figura del project manager, un importante valore aggiunto.

In Italia nel 2023 le attività svolte dalla filiera dei servizi immobiliari hanno supportato investimenti capital market per 6,5 miliardi di euro, in calo del 45,8 per cento rispetto al 2022. Gli acquisti nel corso dell'anno sono stati pari a 2,4 miliardi di euro, il quaranta per cento in meno rispetto all'anno precedente, a fronte di soli 1,5 miliardi di euro di dismissioni, anch'esse in flessione di quasi sessanta punti percentuali su base annua. Questi alcuni dei trend del focus su SERVIZI, CONSULENZA E MARKETING PER L'INTERMEDIAZIONE con la partecipazione di Marco Poletti (ABITARE CO.), Angelo Musco (COMPAGNIA IMMOBILIARE ITALIANA), Giuseppe Amitrano (DILS), Roberto Busso (GABETTI PROPERTY SOLUTIONS). Nell'ambito delle acquisizioni è risultato ancora in crescita l'interesse per il residenziale, mentre i comparti retail e direzionale hanno fatto registrare una marcata contrazione, le dismissioni hanno interessato soprattutto il residenziale e gli uffici, arrivando a rappresentare complessivamente più del settanta per cento degli scambi. Per l'anno in corso si stima una ripresa degli investimenti (più 29,2 per cento), per un volume complessivo di poco inferiore a 8,5 miliardi di euro. Il primato del mercato tornerà, ancora una volta, ad appartenere al comparto degli uffici, con poco più di due miliardi di euro di investimenti previsti per la fine dell'anno, in crescita di oltre il sessanta per cento rispetto agli 1,3 miliardi di euro del 2023. Le principali attività di investimento che hanno interessato gli asset direzionali si sono concentrate, ancora una volta, sulle città di Roma e Milano, con la Capitale in grado di

attrarre maggiori volumi di allocazioni nel corso della prima parte dell'anno. I prime yield delle due città hanno proseguito il loro percorso di stabilizzazione, attestandosi a quote comprese tra il quattro e il 4,5 per cento. Tra i temi discussi vi è anche l'ampliamento del comparto con nuovi servizi sia nell'agency, che evolve verso una consulenza integrata su gestione patrimoniale e marketing, sia nei capital markets, dove consulenze avanzate supportano investimenti ad alto valore, gestione del rischio e strutturazione finanziaria.

Le aziende del PropTech fondate o operanti in Italia, a testimonianza del crescente livello di digitalizzazione dell'industria immobiliare nazionale, anche nel corso del 2023 sono risultate in aumento, proseguendo nel consolidamento delle performance di un mercato sempre più strutturato, consapevole del proprio potenziale e capace di proporre soluzioni innovative, flessibili e adattabili alle diverse esigenze del real estate. In Italia, gli investimenti in piattaforme di gestione e controllo si stima abbiano quasi raggiunto progressivamente, nel corso degli ultimi cinque anni, 1,4 miliardi di euro, pari a circa il 12,5 per cento del volume d'affari complessivo relativo al settore degli smart building (11,25 miliardi di euro, a esclusione degli interventi prettamente edilizi). La maggior parte delle aziende, di cui oltre la metà con meno di dieci addetti e quasi tutte con meno di cinquanta, si occupa concentra nello sviluppo di strumenti digitali per l'ambito finanziario e per i servizi professionali con una forte concentrazione delle sedi nelle regioni del nord e nello specifico a Milano. Le attività delle aziende si focalizzano, principalmente, sullo sviluppo di servizi relativi alle fasi di pianificazione e progettazione (planning, project management, construction) e gestione (property, asset e facility management) immobiliare. Con la decima edizione del Rapporto di Scenari Immobiliari entrano a far parte del Gruppo di lavoro sei società specializzate nelle attività afferenti al comparto del PropTech e delle quali sono stati analizzati i principali indicatori. Tali attività si focalizzano, principalmente, sullo sviluppo di servizi relativi alle fasi di pianificazione e progettazione (planning, project management, construction) e gestione (property, asset e facility management) immobiliare. È quanto emerge dalla tavola rotonda su SOLUZIONI DIGITALI PER IL REAL ESTATE con interventi di Alessandro Magagnato (BUMAQ), Andrea Oliva (DATASOFT RE), Marco Savio (PLANET IDEA), Silvia Spronelli (SOLOAFFITTIPAY.it), Francesca Cassani (TITIRO DIGITAL), Giovanni Mancini (TOPLIFE CONCIERGE). Il settore PropTech sta trasformando profondamente il mercato immobiliare, con una crescita significativa di soluzioni digitali applicate a luoghi per il lavoro, per il vivere e per lo svago, rispondendo alla crescente domanda di efficienza e sostenibilità degli edifici e al tempo

stesso sviluppando strumenti che migliorano l'interazione tra gli utenti. Il trend internazionale evidenzia come, specialmente nei mercati esteri più avanzati, queste app stiano evolvendo verso modelli di "super app" che, oltre a fornire i tradizionali servizi condominiali, ampliano la loro portata a servizi urbani e pubblici. In Italia, nonostante il mercato sia ancora in fase di maturazione, si intravedono opportunità significative, in particolare nel recupero del patrimonio edilizio esistente. Per gli edifici storici, ad esempio, l'introduzione di soluzioni digitali permette di estendere i servizi agli utenti, potenziando il coinvolgimento con il contesto territoriale e facilitando la fruizione di spazi originariamente non progettati per l'integrazione tecnologica. In un'ottica futura di democratizzazione del servizio, queste tecnologie potranno consentire di superare la tradizionale visione del "servizio di lusso", avvicinando modelli operativi altamente efficienti e standardizzati anche a contesti residenziali più accessibili.

Il mercato dei servizi progettuali, inteso come la totalità delle attività relative alla progettazione integrata vede, nel contesto europeo, una crescita costante in tutte le metriche rilevanti. A partire dal numero delle società del comparto, il trend di crescita, già visibile dal 2021, viene confermato anche per il 2023. Nello stesso anno, il fatturato complessivo del comparto in Europa ha superato i 360 miliardi di euro, registrando un incremento dell'8,5 per cento rispetto all'anno precedente, mentre il valore aggiunto è risultato prossimo a 160 miliardi di euro, con una crescita del due per cento. Questo andamento positivo è particolarmente significativo per la Germania e la Francia, dove il settore della progettazione è dominato da grandi imprese con una struttura aziendale consolidata e un numero di dipendenti per azienda ben superiore alla media europea. In Italia, il 2023 ha visto le principali società di progettazione consolidare la crescita registrata nei due anni precedenti e registrare miglioramenti significativi nelle performance reddituali e finanziarie. Il fatturato del comparto ha raggiunto i 34 miliardi di euro, con un incremento del 16,4 per cento rispetto all'anno precedente, il più alto tra i paesi considerati, seguito dalla Spagna con un aumento del 13 per cento; risultati che testimoniano la solidità del settore italiano, nonostante la frammentazione delle imprese. A livello continentale, tra il 2022 e il 2023, il numero degli occupati e dei dipendenti è aumentato rispettivamente dell'uno e del due per cento, riflettendo un'espansione del settore e una maggiore domanda di professionalità specifiche. In Italia, invece, il tasso di crescita è ben più elevato: il numero delle persone occupate nel 2023 ha fatto registrare un incremento del dieci per cento rispetto all'anno precedente, superando le trecentomila unità. Anche il

numero dei dipendenti ha mostrato una crescita dell'otto per cento, raggiungendo i settantamila impiegati. Sono questi i numeri che emergono dal panel di approfondimento su PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA E ARCHITETTONICA INTEGRATA con la partecipazione di Emanuele Pace (ABACO ENGINEERING), Aldo Bottini (BMS PROGETTI), Daniele De Bettin (DBA PRO.), Gabriele Cerminara (PROGETTO CMR International), Matteo Bellinello (STANTEC). Il settore della progettazione integrata in Italia sta vivendo una trasformazione profonda, guidata da una crescente esigenza di competere in un contesto globale. Le società italiane di progettazione stanno adottando modelli operativi multidisciplinari capaci di rispondere alle sfide di sostenibilità e digitalizzazione e di offrire soluzioni complete ai clienti. La progettazione integrata si afferma quindi come un modello di servizio avanzato, capace di valorizzare ogni fase del processo, dal design alla gestione sostenibile e di rispondere alle nuove aspettative del mercato immobiliare internazionale e di creare ambienti di lavoro competitivi per le nuove generazioni.

A concludere i lavori del Primo Forum Nazionale sull'industria dei servizi immobiliari, la tavola rotonda IL RUOLO DELLE ASSOCIAZIONI con la partecipazione di Federico Filippo Oriana (ASPESI), Micaela Musso (ASSOIMMOBILIARE), Antonio Campagnoli (FIABCI), Vincenzo Albanese (FIMAA MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA), Giorgio Lupoi (OICE) e Massimiliano Pulice (RICS ITALIA) che hanno sottolineato l'importanza del loro ruolo all'interno di un'industria delle costruzioni e dei servizi immobiliari in rapida e forte evoluzione come quella italiana.