

Osservatori ICT & Management del Politecnico di Milano
www.osservatori.net

COMUNICATO STAMPA
Osservatorio ICT nel Real Estate

Mancanza di budget e difficoltà nel comprendere i benefici derivanti dall'adozione di soluzioni ICT: questi i principali fattori che hanno limitato finora la copertura applicativa dei processi tra i proprietari di patrimoni immobiliari.

Ma per fronteggiare l'attuale crisi del mercato immobiliare, l'ICT può essere una risorsa.

Preservare il valore dell'immobile: il compito delle soluzioni ICT nel Real Estate

Il 19% di chi non impiega applicazioni ICT è interessato a soluzioni di Facility Management per gestire singoli beni, e a quelle dedicate alla valorizzazione dei beni immobiliari, sia a livello di intero patrimonio (Portfolio Management, 10%) che di singolo bene (Asset Management, 9%).

Il monitoraggio delle condizioni ambientali e l'Energy Management sono i due ambiti in cui si intende investire maggiormente

Milano, 21 maggio 2013 - Per aumentare il valore del patrimonio e ridurre i costi di gestione servono decisioni strategiche che richiedono informazioni di dettaglio sui beni, ottenibili solo con un supporto integrato ai processi di gestione. Tuttavia, molti dei soggetti analizzati mostrano ancora una scarsa maturità del proprio portafoglio applicativo.

La crisi ha avuto il suo effetto: il 73% dei soggetti intervistati percepisce la mancanza di budget come una barriera alla diffusione delle soluzioni ICT, mentre il 67% è scoraggiato dai tempi di attesa per ottenere un ritorno economico. Ma esse possono offrire un contributo decisivo in questo contesto di crisi immobiliare: agevolare il mantenimento del valore dell'immobile. Per questo sono oggetto di forte interesse per gli investimenti futuri.

È quanto emerge dalla fotografia scattata dall'Osservatorio ICT nel Real Estate della School of Management del Politecnico di Milano (www.osservatori.net)*.

I dati della ricerca, presentata a Milano presso il Campus Leonardo in occasione del Convegno "Smart ICT Solutions nel Real Estate: conoscere e gestire il patrimonio per creare valore", mostrano la presenza di una diffusione limitata di alcune soluzioni ICT anche nei settori che potrebbero trarne i maggiori benefici; allo stesso tempo però, segnalano una propensione per alcune soluzioni di Facility Management in grado di valorizzare i propri immobili.

La ricerca si è basata su survey e interviste rivolte a Manager, Responsabili IT, Facility Manager e Property Manager di 75 organizzazioni che gestiscono patrimoni immobiliari, pubblici e privati, di rilievo.

L'analisi si è focalizzata in particolare sui soggetti proprietari. Tra questi, il 60% è composto da **proprietari gestori**, quali, ad esempio, Gestori di Edilizia Residenziale Pubblica, Comuni, Province e Regioni; il 29% di **proprietari utilizzatori**, che comprendono imprese operanti nel settore Retail,

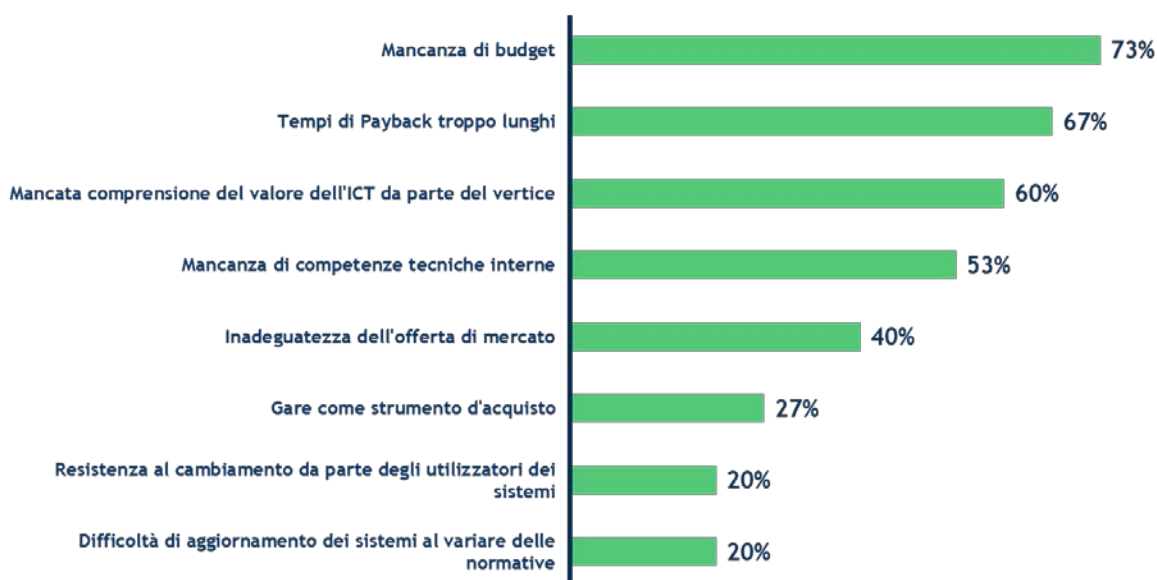
grandi imprese manifatturiere, Utility, banche e Aziende Ospedaliere; l'11% è poi costituito da grandi Società di Gestione del Risparmio (SGR), che concentrano il loro business sulla gestione di fondi immobiliari.

L'impiego di soluzioni ICT da parte di questi attori è stato valutato all'interno dei seguenti processi di gestione del patrimonio immobiliare: Investment Management, Portfolio Management, Asset Management, Sviluppo e Costruzione, Property e Facility Management.

Gli investitori finanziari sono caratterizzati da una buona maturità del portafoglio applicativo, in particolare per i processi di Investment, Portfolio e Asset Management, in quanto strettamente legati al loro core business. Anche i processi di Property e Facility Management, molto spesso delegati a fornitori esterni specializzati, vengono presidiati con soluzioni dedicate.

Al contrario, i proprietari gestori utilizzano maggiormente le soluzioni ICT a supporto dei processi di Property Management, adottate nel 68% dei casi intervistati, e di Facility Management, dove si registra una diffusione del 40%. Negli altri processi la diffusione di soluzioni ICT resta invece limitata.

Anche presso i proprietari utilizzatori, il processo di Facility Management è quello in cui si riscontra la maggiore diffusione di soluzioni ICT, presenti nel 45% dei soggetti intervistati, mentre la diffusione nei processi Asset o Portfolio Management, rilevanti soprattutto per le imprese che operano nei mercati B2c, si attesta rispettivamente al 40% e al 25%.



Diverse sono le motivazioni all'origine di una diffusione ancora non pervasiva.

Dall'analisi dei soggetti che ancora oggi non presidiano alcun processo di gestione del patrimonio immobiliare tramite soluzioni ICT, sembrano emergere le difficoltà generate dalla crisi del settore immobiliare.

Le prime barriere all'adozione riscontrate sono legate, infatti, alla mancanza di budget (73%) e, soprattutto nel caso dei proprietari utilizzatori, alla difficoltà nell'ottenere tempi di payback ridotti per un ambito lontano dal core business (67%) e alla mancata comprensione del valore dell'ICT da parte del vertice (60%).

In generale, emerge la difficoltà nel valutare correttamente e i benefici che possono derivare dall'utilizzo dell'ICT. Risultano marginali le barriere introdotte dall'uso di gare come meccanismo di acquisto (27%), la resistenza al cambiamento da parte degli utilizzatori dei sistemi (20%) e la difficoltà di aggiornamento dei sistemi al variare della normativa in materia (20%).

“In questo scenario di crisi del mercato immobiliare cresce l'interesse per l'adozione di Smart Solution, grazie al supporto che queste possono fornire per il mantenimento e l'incremento del valore dei beni immobiliari,” afferma **Raffaello Balocco, Responsabile Scientifico dell'Osservatorio ICT nel Real Estate**. “Il 19% degli attori che non supportano i propri processi con soluzioni ICT intende adottare soluzioni di Facility Management, al fine di supportare le attività di gestione dei singoli beni immobiliari e preservarne così il valore nel tempo,” aggiunge **Mario Caputi, Responsabile Scientifico dell'Osservatorio ICT nel Real Estate**.

Le altre soluzioni che raccolgono l'interesse degli intervistati sono quelle in grado di supportare i processi orientati alla valorizzazione dei beni immobiliari, sia a livello di intero patrimonio (Portfolio Management, 10%) che di singolo bene (Asset Management, 9%). A cui si aggiunge anche un moderato interesse per le soluzioni di sviluppo e costruzione (8%), deputate proprio a supportare il processo di estrazione del valore potenziale dei singoli beni.

Le soluzioni di Smart Building attualmente più diffuse appartengono agli ambiti maggiormente consolidati. Gli impianti antincendio e la gestione di alcuni impianti da remoto (es. caldaie, sistemi di condizionamento), risultano essere quelle maggiormente utilizzate, presenti nel 37% dei patrimoni immobiliari. Seguono il monitoraggio delle condizioni ambientali e la videosorveglianza, diffuse rispettivamente nel 32% e nel 30% dei casi. In generale queste soluzioni sono presenti solo in una piccola parte dei patrimoni immobiliari. Pochi soggetti hanno esteso questo tipo di soluzioni a tutti i propri beni e di solito si tratta dei patrimoni meno numerosi (soprattutto strumentali). Tra i motivi principali c'è sicuramente l'onerosità di introduzione di queste soluzioni in immobili non recenti. In quelli di nuova costruzione invece, sono ormai quasi sempre presenti.

Se si guarda invece alle intenzioni di adozione futura, emerge come gli ambiti oggi più interessanti risultino essere quelli volti a migliorare il comfort di chi utilizza gli immobili e a ottimizzare il consumo di energia.

Il 30% vorrebbe infatti adottare sistemi di monitoraggio delle condizioni ambientali (temperatura e umidità), mentre il 26% del campione punta a sistemi di Energy Management. A questi si aggiunge il monitoraggio del funzionamento degli impianti con rilevazione dei guasti, di interesse per il 21% dei soggetti intervistati, orientati a migliorare ulteriormente l'efficienza dei processi di Facility Management.

*La Ricerca è stata realizzata in collaborazione con in2it e con il supporto di 24Ore Software, Aler Milano, Telecom Italia, Centraline, Idea Real Estate e Servizi Informatici.

**Ufficio stampa School of Management del
Politecnico di Milano**
Barbara Balabio
Tel.: 02 2399 9578
email barbara.balabio@polimi.it
Skype barbara.balabio
www.osservatori.net

Mirandola Comunicazione
Marisandra Lizzi - Marco Ferrario
Tel.: 0524/574708 - 3207910162
email: marisandra@mirandola.net
marco.ferrario@mirandola.net
Skype: marisandralizzi - marco.ferrario3

La School of Management del Politecnico di Milano, con oltre 240 docenti, e circa 80 fra dottorandi e collaboratori alla ricerca, dal 2003 accoglie le attività di ricerca, formazione e alta consulenza, nei campi management, economia e industrial engineering. Fanno parte della Scuola il Dipartimento di Ingegneria Gestionale, le Lauree e il PhD Program di Ingegneria Gestionale e il MIP, la business school del Politecnico di Milano. Nel 2007 ha ricevuto l'accreditamento EQUIS e dal 2009 è nella classifica del Financial Times delle migliori Business School d'Europa.

Gli Osservatori ICT & Management della School of Management del Politecnico di Milano (www.osservatori.net) vogliono offrire una fotografia accurata e continuamente aggiornata sugli impatti che le tecnologie dell'informazione e della comunicazione (ICT) hanno in Italia su imprese, pubbliche amministrazioni, filiere, mercati ecc.

Gli Osservatori sono ormai molteplici e affrontano in particolare tutte le tematiche più innovative: Agenda Digitale, B2b - eProcurement e eSupply Chain, Big Data Analytics & Business Intelligence, Canale ICT, Cloud & ICT as a Service, eCommerce B2c, eGovernment, Enterprise 2.0, eProcurement nella PA, Fatturazione Elettronica e Dematerializzazione, Gestione dei Processi Collaborativi di Progettazione, Gestione Strategica dell'ICT, Gioco Online, HR Innovation Practice, ICT & Business Innovation nel Fashion-Retail, ICT & Commercialisti, ICT & PMI, ICT Accessibile e Disabilità, ICT in Sanità, ICT nel Real Estate, ICT nelle Utility, ICT Strategic Sourcing, Information Security Management, Intelligent Transportation Systems, Internet of Things, Intranet Banche, Mobile & Wireless Business, Mobile Banking, Mobile Device & Business App, Mobile Internet, Content & Apps, Mobile Marketing & Service, Multicanalità, New Media & New Internet, New Slot & VLT, NFC & Mobile Payment, RFID, Smart Working, Startup Digitali, Unified Communication & Collaboration.