

MAIN SPONSOR

Svicom
REAL ESTATE MANAGERS

EVENTO DI



PROPTech DAY



ITALIAN PROPTech MONITOR 2024

La ricerca annuale dell'Italian PropTech Network

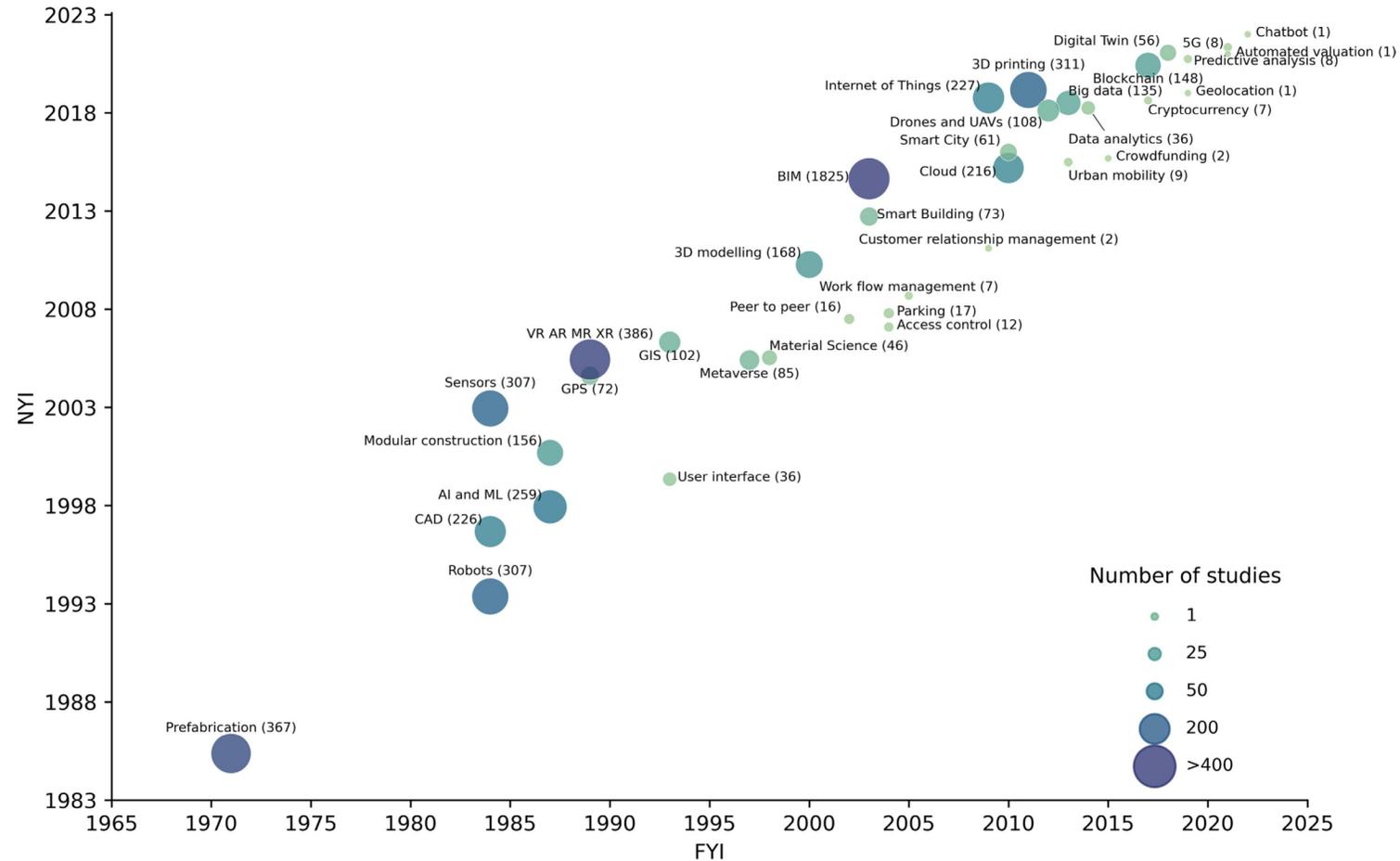
20 Novembre 2024

GLOBAL PROPTECH: trends e opportunità

Innovazione tecnologica del settore in 3 ondate:

- **PropTech 1.0** ha introdotto la ‘**digitizzazione**’ di dati e potenza di calcolo (come il software AutoCAD);
- **PropTech 2.0** si è concentrato sull’**incontro** tra domanda e offerta del mercato immobiliare, implementando soluzioni di e-commerce e social network;
- **PropTech 3.0** sta lavorando sull’introduzione di **tecnologie esogene**, tra cui Internet of Things (IoT), Intelligenza Artificiale (AI), Machine Learning (ML) e Blockchain, per elaborare **scenari e previsioni**.

Baum (2017) e Baum *et al.* (2020)



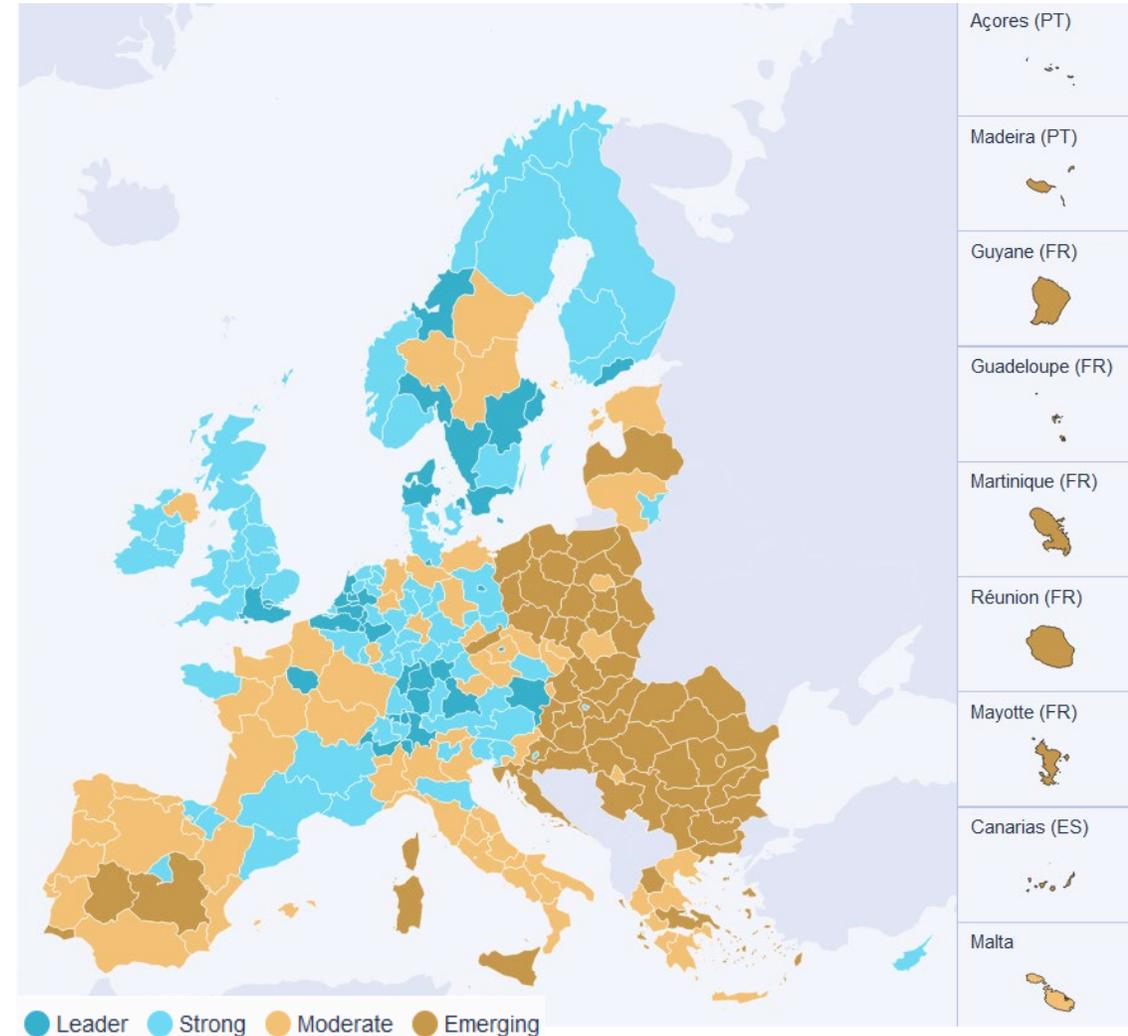
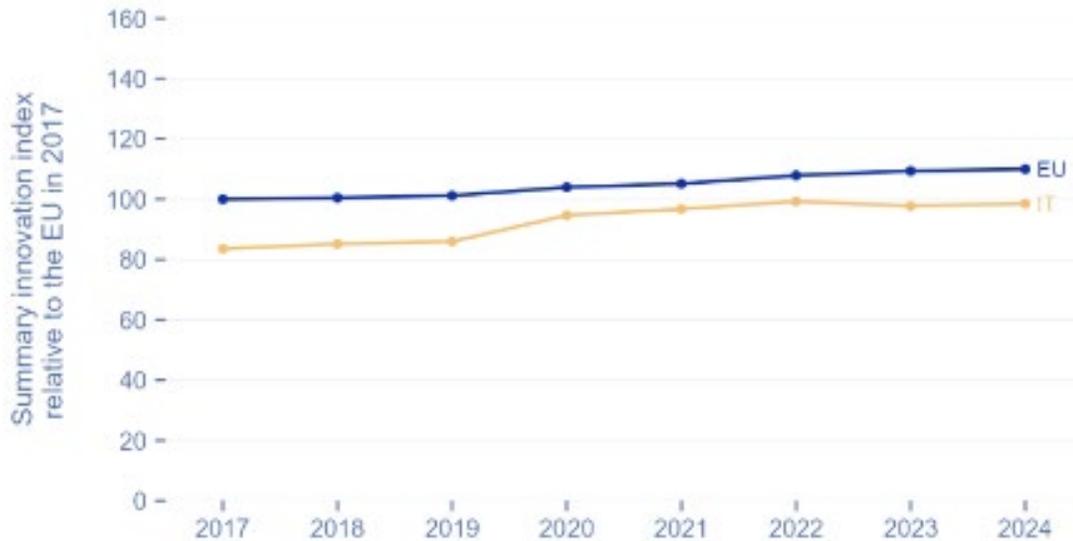
Brozovsky *et al.* (2024)

GLOBAL PROPTech: trends e opportunità

EU REGIONAL INNOVATION SCOREBOARD (EIS) 2024

L'Italia fa parte del gruppo dei **Moderate Innovators**.

L'indice di innovazione per l'Italia sta crescendo a un **ritmo superiore rispetto a quello della media dell'UE (+10%)**.



GLOBAL PROPTECH: trends e opportunità

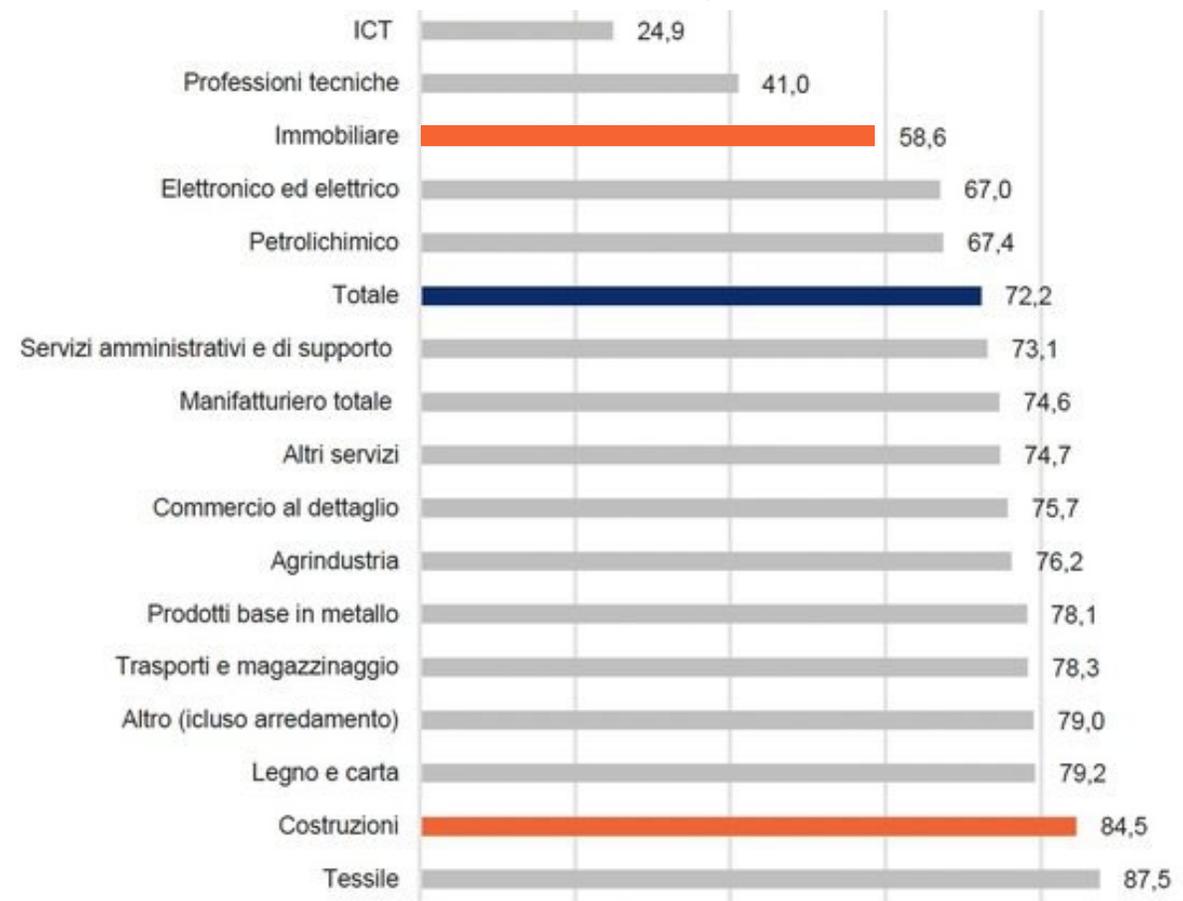
Il PropTech, **Property + Technology**, intercetta l'innovazione nel settore immobiliare e delle costruzioni.

Start-up e scale-up, real estate company e società consolidate realizzano **servizi innovativi e soluzioni data-driven**, alle diverse scale dell'ambiente costruito, adottando **tecnologie digitali evolute** che intervengono nell'ambito dei diversi segmenti della filiera immobiliare-delle costruzioni.

URGENZA DI AVANZARE IL LIVELLO DI DIGITALIZZAZIONE

PERCENUALE DI IMPRESE CON PIU' DI 10 ADDETTI CON LIVELLO DI DIGITALIZZAZIONE BASSO O MOLTO BASSO (dati 2022) *

* Dati provenienti da Rapporto «Il Digitale in Italia», Assinform (2022)



ITALIAN PROPTECH MONITOR (IPM)



- Uno strumento per valutare il **livello di digitalizzazione** del settore del real estate in Italia
- Uno strumento per **tracciare l'evoluzione** del fenomeno PropTech in Italia
- Uno strumento per **confrontare il fenomeno PropTech italiano a livello internazionale**
- **MONITORANDO** le aziende PropTech fondate o operanti in Italia
- Creando un **NETWORK** di operatori real estate e PropTech
- Conducendo una **SURVEY ANNUALE** per monitorare i trend del fenomeno PropTech in Italia

LE PROPTech IN ITALIA: la metodologia

1

Campionamento *snowball*

Costruzione di un elenco ragionato delle **SOLUZIONI** PropTech operanti in Italia.

2

Approccio per Confronto

Costruzione di un elenco ragionato delle **IMPRESA** che propongono soluzioni PropTech, registrate nel Registro delle Imprese.

“Accrescimento”
per *similarities*



2a

gestione attraverso cloud
controllo software
progettazione dati monitoraggio
piattaforma
soluzioni bim costruzioni
tempo digital offre edifici reale
servizi

2b

“Accrescimento” per parole chiave

Analisi suddivisa per cluster di:

- Definizioni online
- Definizioni di IPN

tecnologie edifici tecnologia
digitale oltre aziende
servizio modo team lavori
imprese soluzioni clienti
azienda servizi gestione
qualità piattaforma settore

Analisi dati raccolti da Margo’

Fatturato, Dimensione, Anno di
Fondazione, Sede

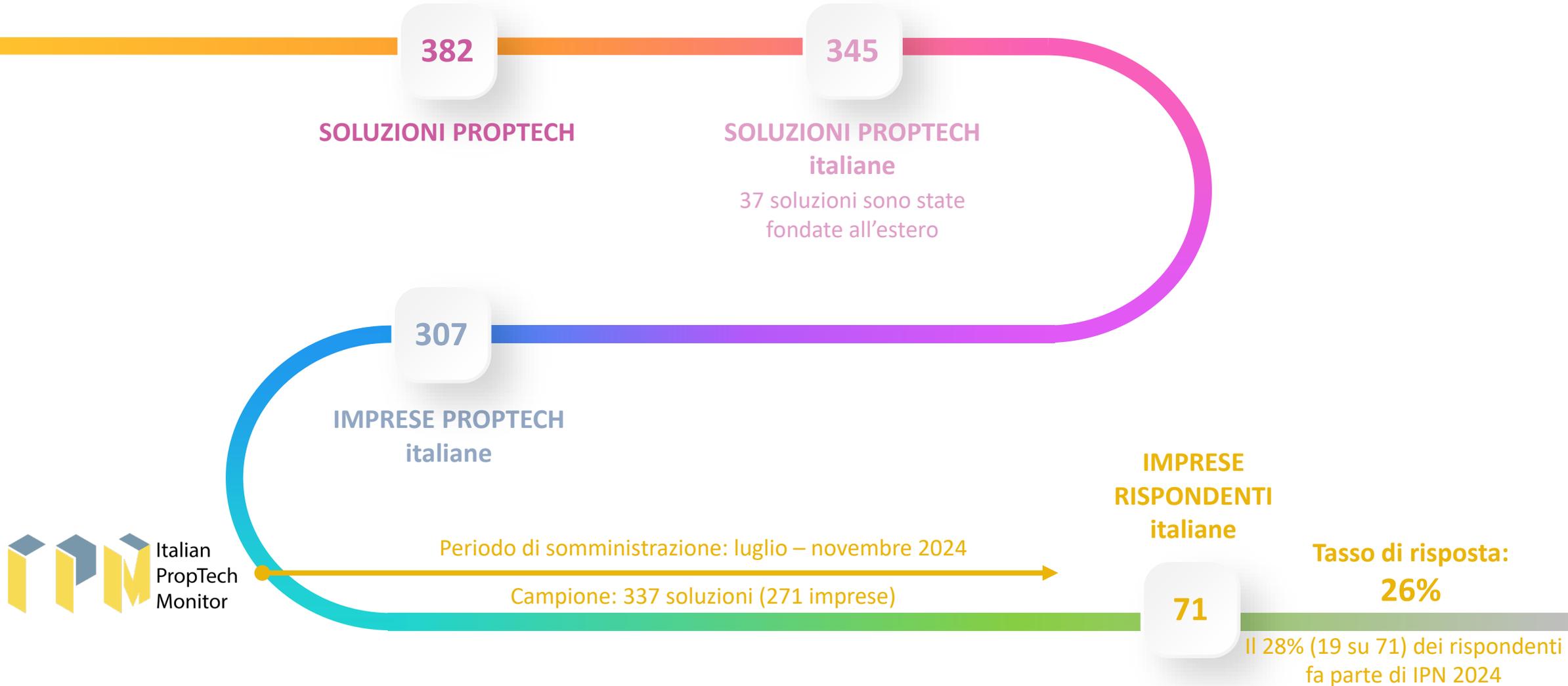
Raccolta dati specifici attraverso SURVEY IPM 2024

Attività, Tecnologie, Business
model, Collaborazioni

3

4

LE PROPTECH IN ITALIA: la metodologia



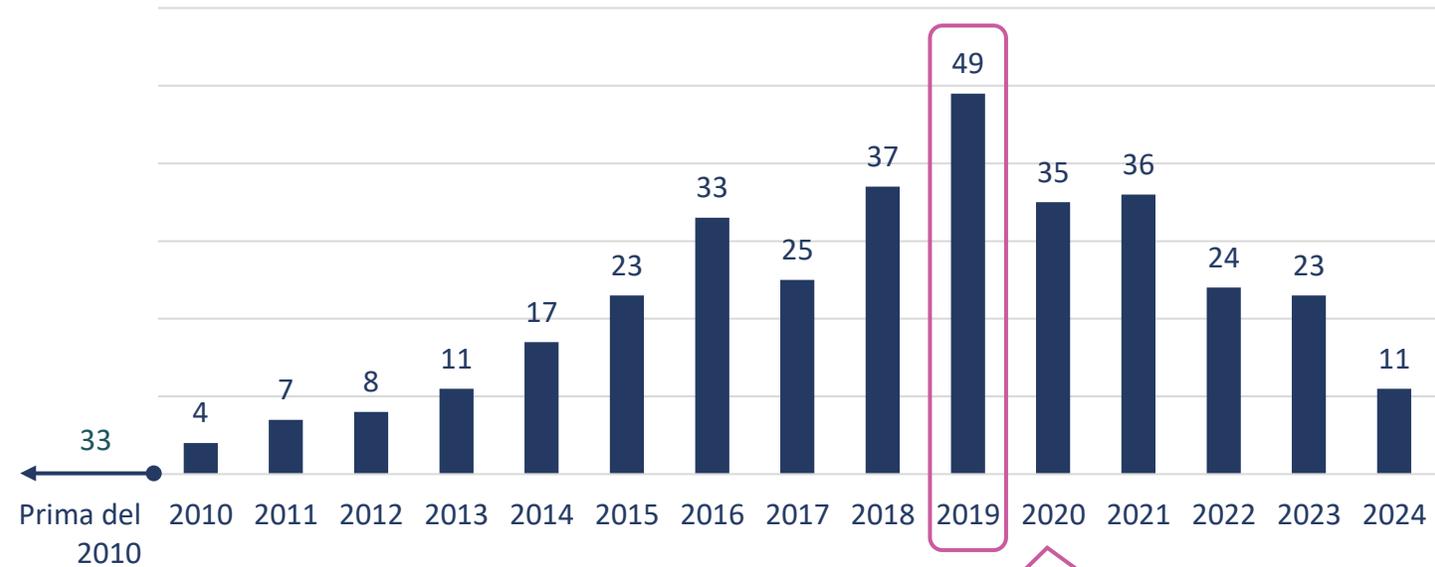
LE PROPTech IN ITALIA

N = 382

Numero di **SOLUZIONI** PropTech mappate per anno



Anno di fondazione delle **SOLUZIONI** PropTech mappate



+45 SOLUZIONI

La differenza con il 2023 deriva da:

- Nuove realtà che sono state aggiunte con metodo IPN
- Nuove realtà che sono state suggerite da altri
- Realtà che hanno dimostrato di non aderire più al concetto di PropTech
- Realtà che non sono più presenti nel mercato (inattive o assorbite)

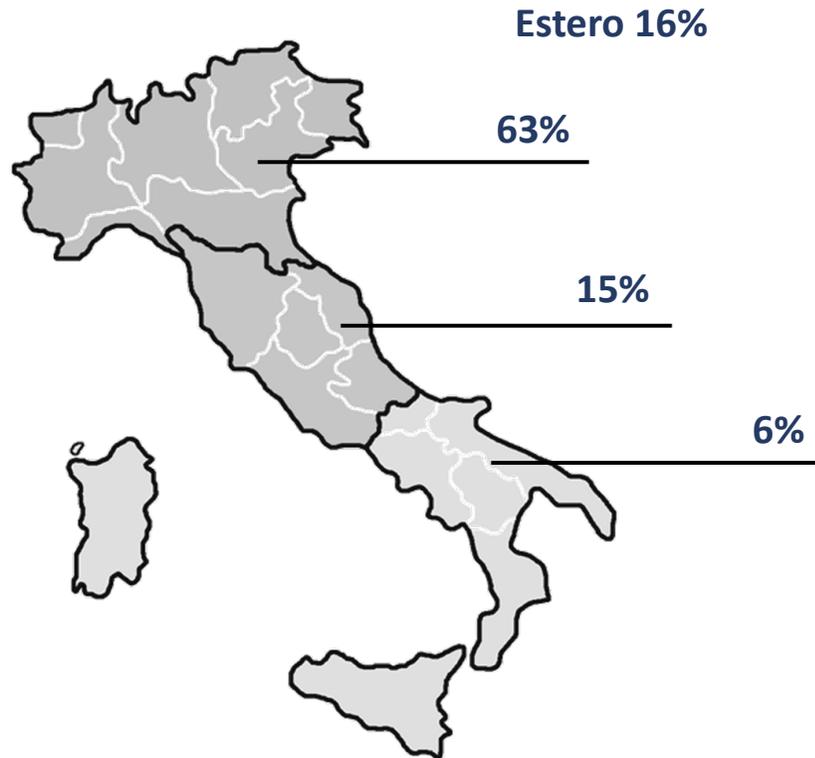
Il 2019 si conferma l'anno con il maggior numero di soluzioni PropTech fondate

Incrementa la capacità di IPN di intercettare le aziende PropTech

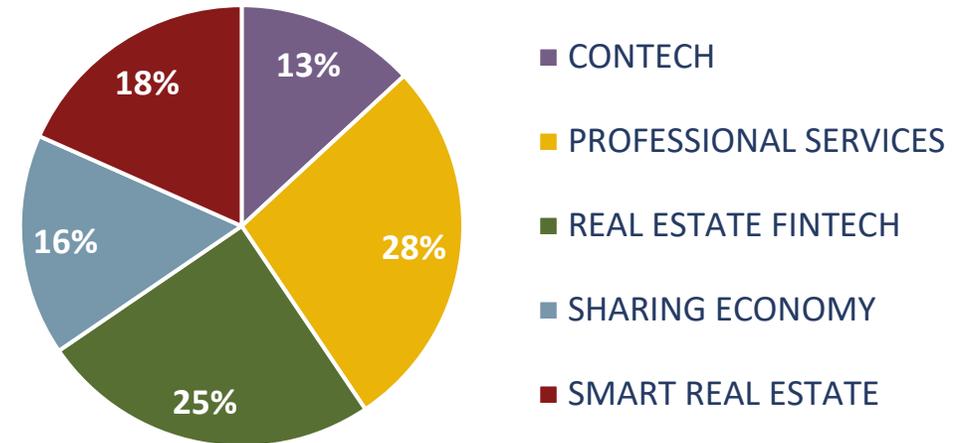
LE PROPTech IN ITALIA

N = 382

Numero di **SOLUZIONI** PropTech per distribuzione geografica



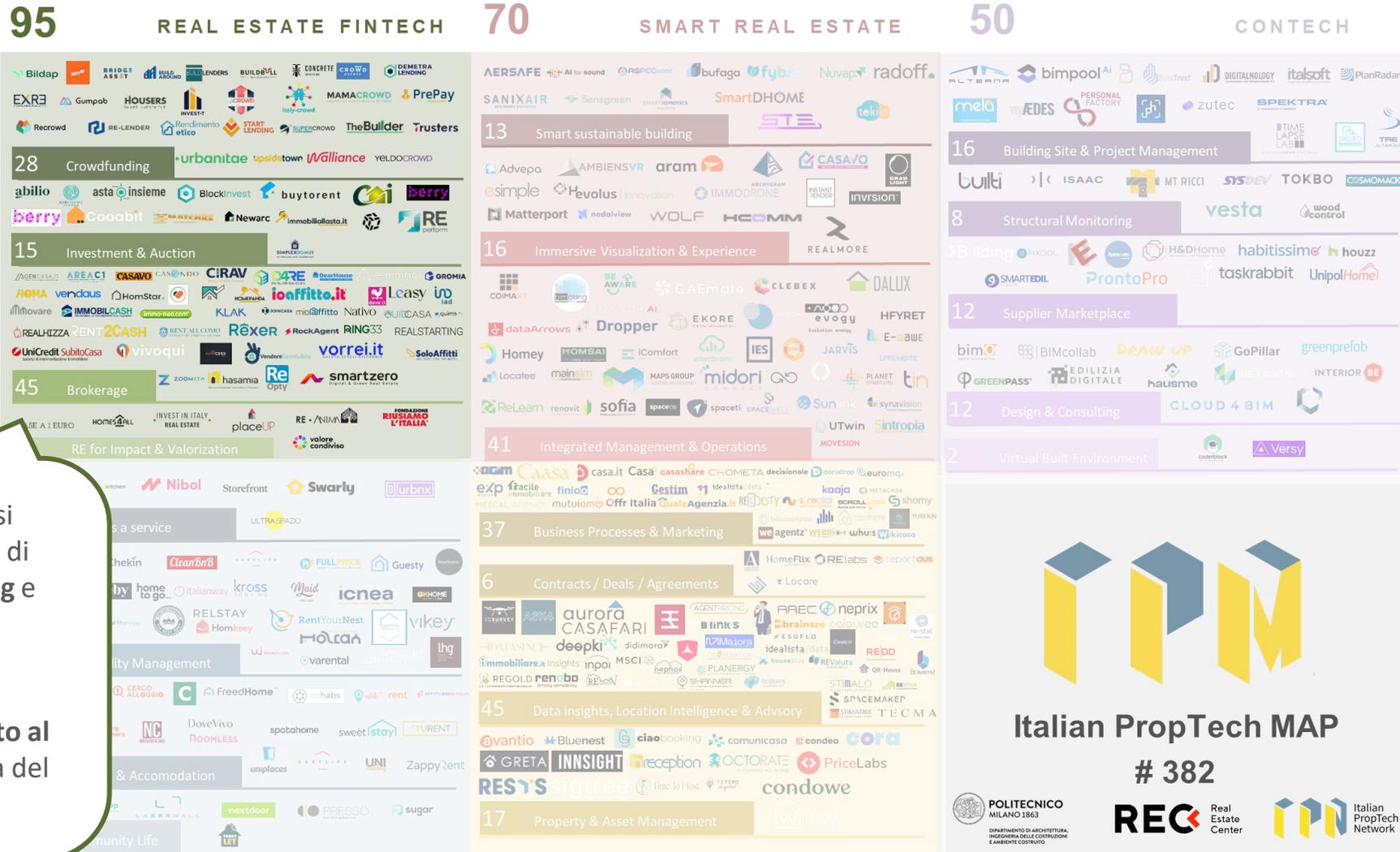
Numero di **SOLUZIONI** PropTech per cluster



Non si registrano particolari variazioni rispetto al 2023.

ITALIAN PROPTech MAP

N = 382



In Real Estate Fintech si conferma l'importanza di soluzioni Crowdfunding e Brokerage

Il cluster più stabile e tradizionalmente legato al Fintech e partito prima del PropTech

Italian PropTech MAP
382

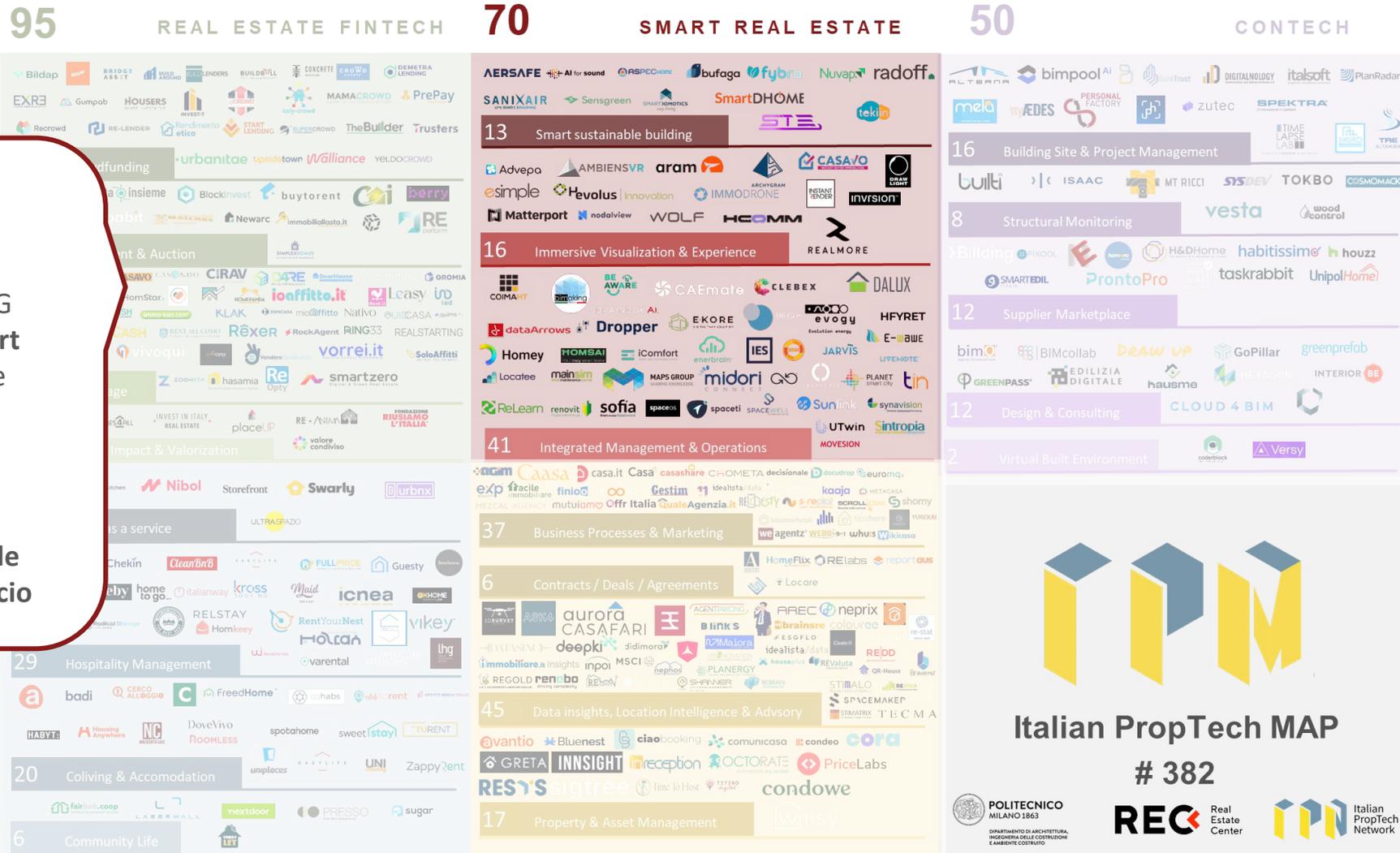
POLITECNICO MILANO 1863
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI E AMBIENTE COSTRUITO

REC Real Estate Center

Italian PropTech Network

ITALIAN PROPTech MAP

N = 382



Smart Real Estate riorganizzato
 Il sotto-cluster SMART SUSTAINABLE BUILDING include **salute e comfort degli occupanti** mentre INTEGRATED MANAGEMENT & OPERATIONS si focalizza sull'**ottimizzazione delle performance dell'edificio**

Italian PropTech MAP
382

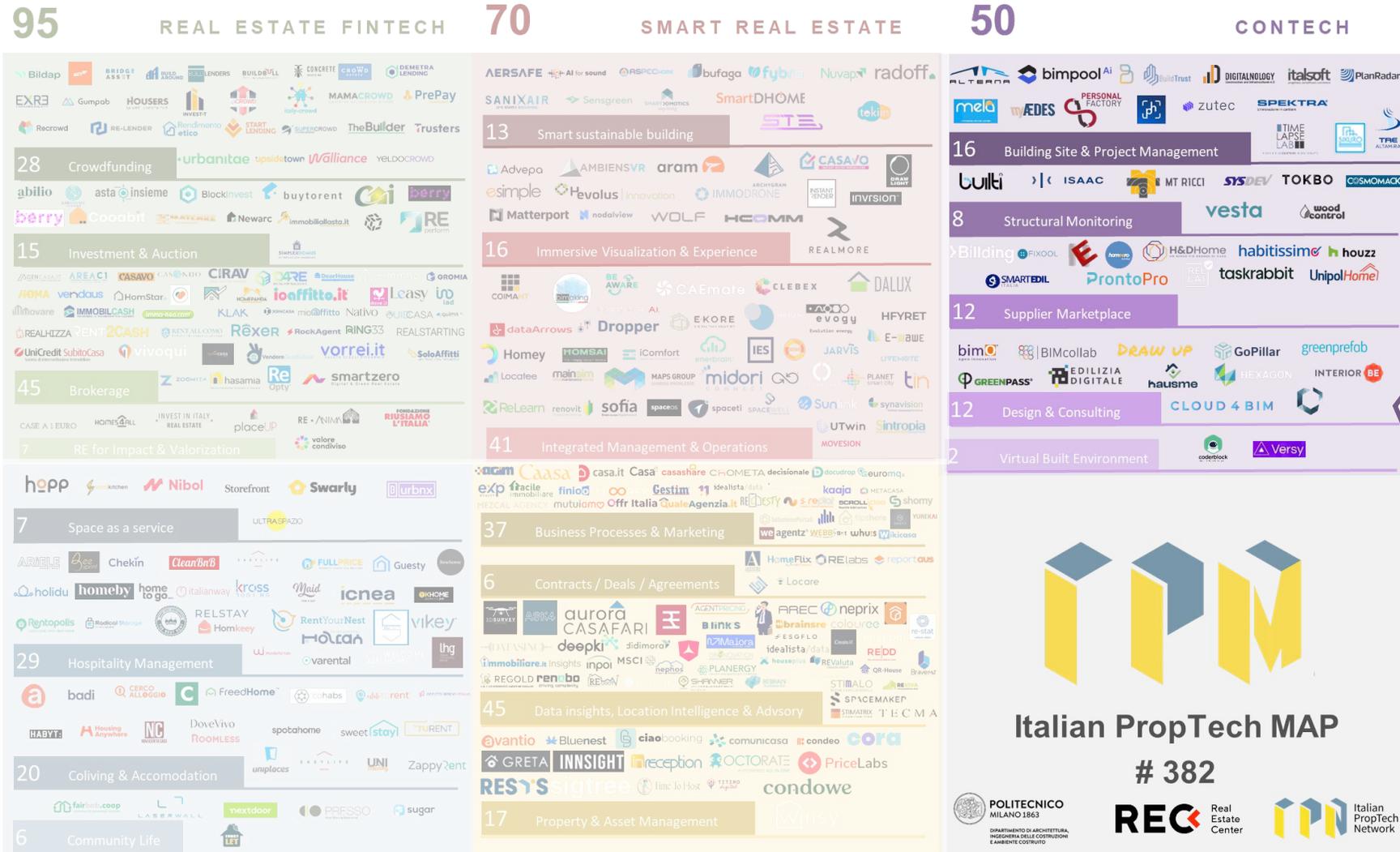
POLITECNICO MILANO 1863
 DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI E AMBIENTE COSTRUITO

REC Real Estate Center

Italian PropTech Network

ITALIAN PROPTech MAP

N = 382



ConTech cresce con evidenza di soluzioni identificate come SUPPLIER MARKETPLACE (prendono spunto dal Brokerage di Fintech) e DESIGN & CONSULTING a supporto di professionisti e piccoli operatori del settore

Italian PropTech MAP
382

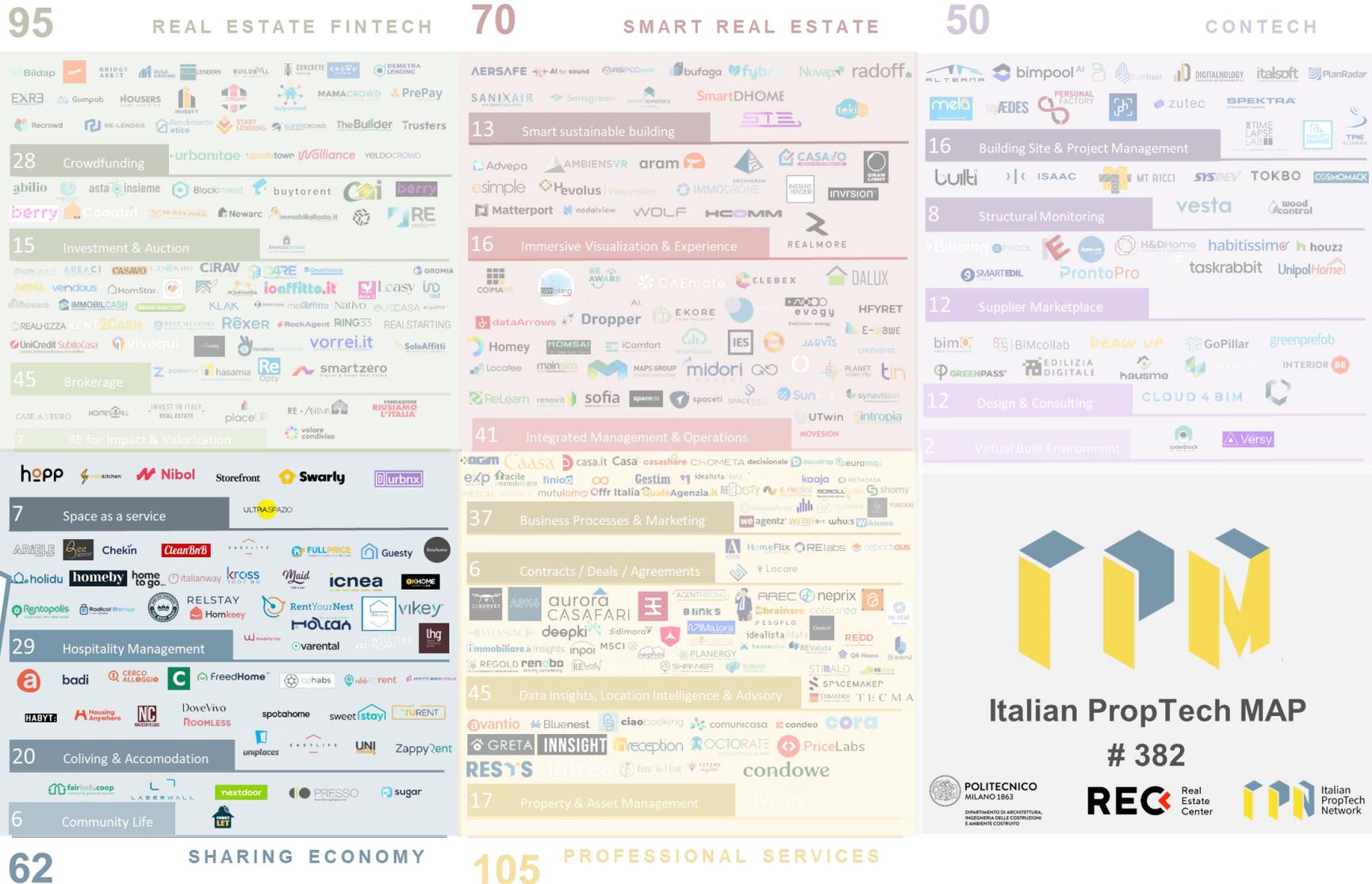
POLITECNICO MILANO 1863
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI E AMBIENTE COSTRUITO

REC Real Estate Center

Italian PropTech Network

ITALIAN PROPTech MAP

N = 382



In **Sharing Economy** il sotto-cluster dedicato a workspace and coworking è diventato **SPACE AS A SERVICE** per includere un numero di realtà che non gestiscono solo spazi di lavoro, ma una **varietà di spazi e funzioni**

Italian PropTech MAP
382

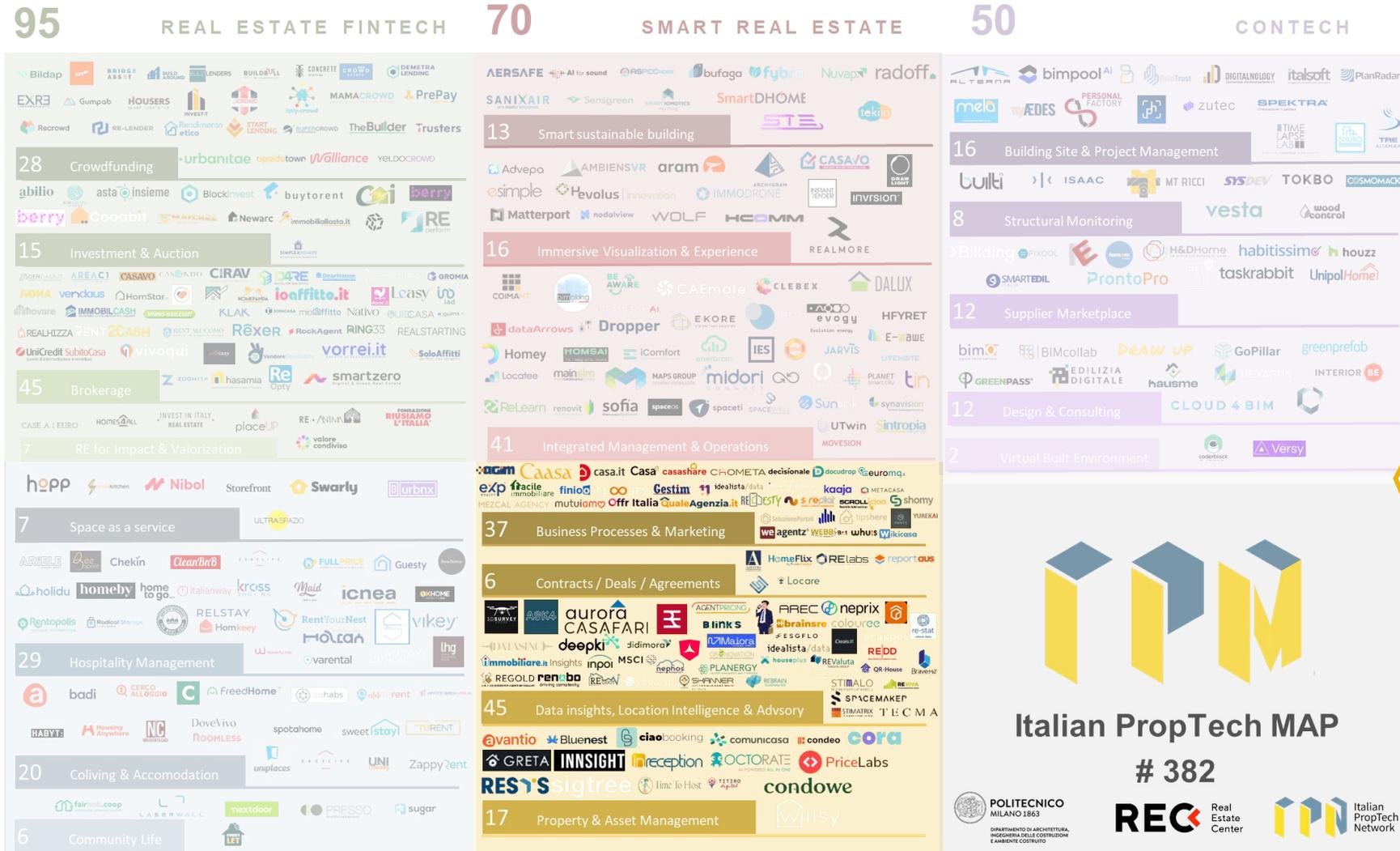
POLITECNICO MILANO 1863
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI E AMBIENTE COSTRUITO

REC Real Estate Center

Italian PropTech Network

ITALIAN PROPTech MAP

N = 382



Professional Services si conferma il cluster più popoloso con DATA INSIGHTS, LOCATION INTELLIGENCE & ADVISORY sempre più orientato non solo alla raccolta dati e analisi ma alla consulenza e supporto degli operatori



Italian PropTech MAP

382

REC Real Estate Center



POLITECNICO MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI E AMBIENTE COSTRUITO

LE AZIENDE PROPTech IN ITALIA: Identikit

N = 307

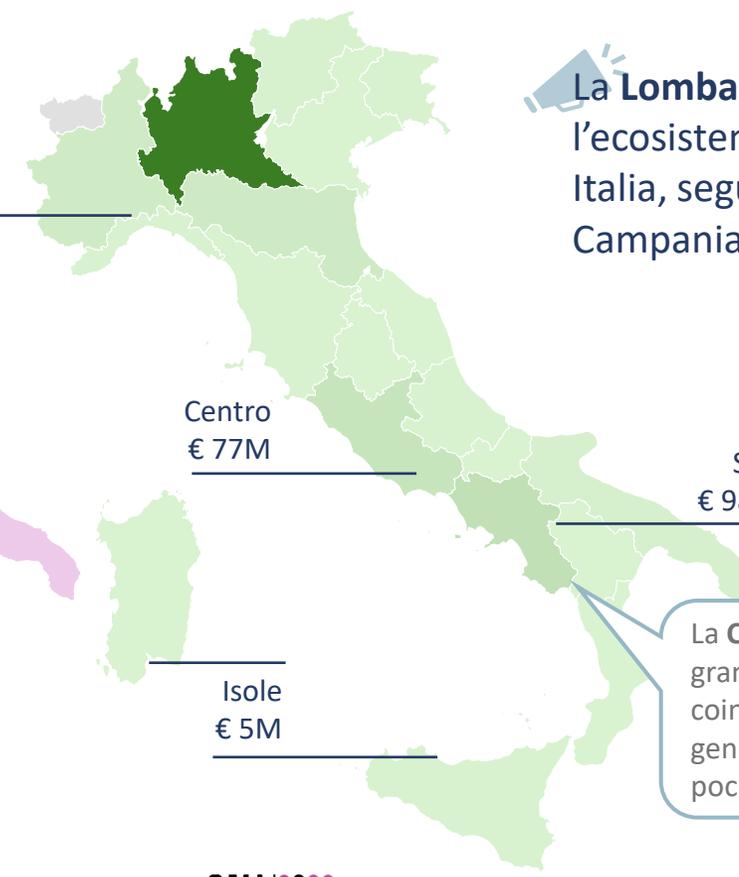
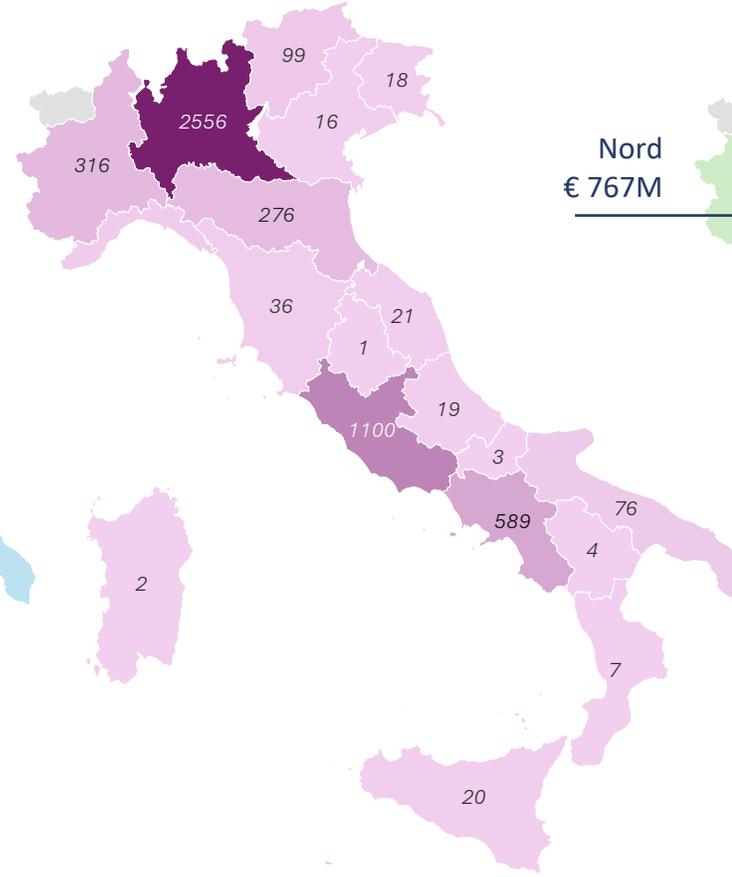
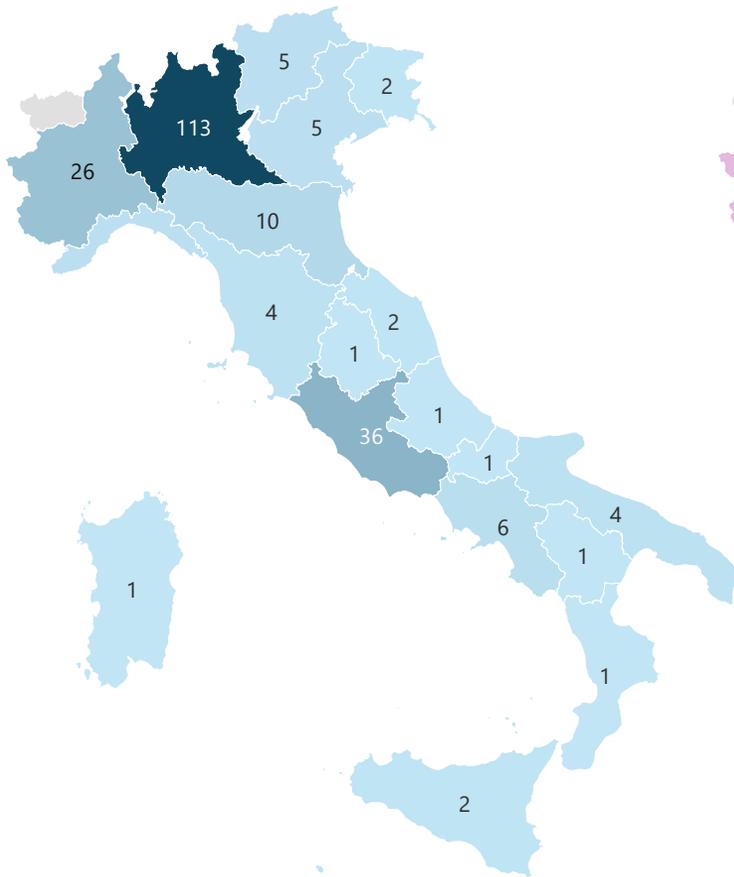
Numero di **IMPRESA** per regione italiana

Dimensione delle **IMPRESA** per numero di dipendenti

Dimensione delle **IMPRESA** per fatturato

Valore totale del fatturato

€ - € 544692659,000



La **Lombardia** traina l'ecosistema PropTech in Italia, seguita da Lazio e Campania

La **Campania** registra un gran numero di operatori coinvolti e di fatturato generato rispetto alle poche imprese registrate

LE AZIENDE PROPTech IN ITALIA: Identikit

N = 307

Imprese PropTech
FATTURATO complessivo 2023*

€ 950 mln

CODICE ATECO:

41: Costruzione di edifici
42: Ingegneria civile
43: Lavori di costruzione specializzati
71: Attività degli studi di architettura e d'ingegneria; collaudi ed analisi tecniche

9%

€ 85,5 mln

55: Alloggio
68: Attività immobiliari
81: Attività dei servizi per edifici e paesaggio

18%

€ 165 mln

Altro:

26 – 28 – 46 – 47 – 58 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 –
66 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 79 – 82 – 84 – 85

73%

€ 697 mln

- Produzione di software, consulenza informatica e attività connesse
- Telecomunicazioni

Imprese italiane della filiera
FATTURATO complessivo 2022**

€ 367 mld

€ 270 mld

Imprese delle Costruzioni

€ 97 mld

Imprese dell'Immobiliare

! C'E' UNA LARGA PORZIONE CHE SI PERDE NEL CONTEGGIO:
Le imprese registrate nei codici ATECO delle imprese delle Costruzioni e dell'Immobiliare equivalgono solo al **27%** del totale del fatturato delle imprese PropTech

*Dati Margò (2023)

**Totale del settore (ISTAT, 2022)

Svicom
REAL ESTATE MANAGERS

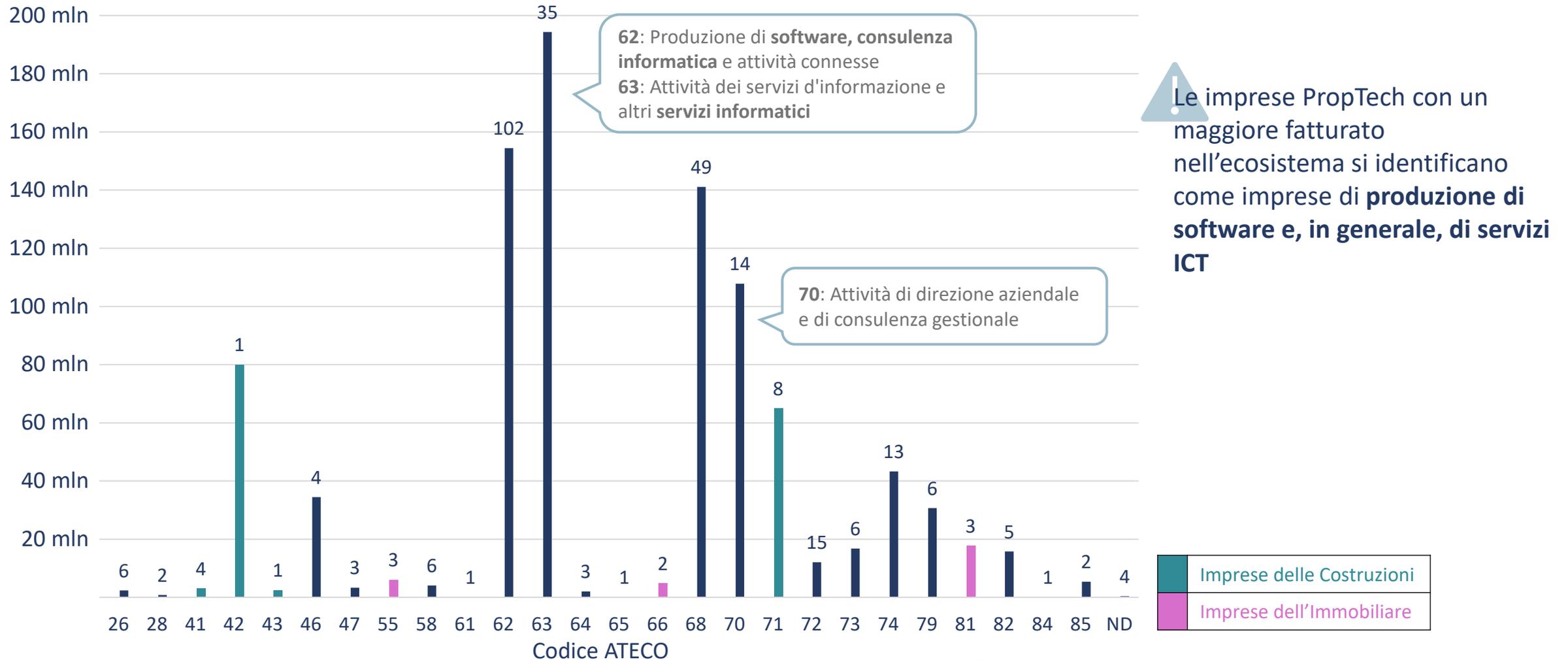
Italian PropTech Network

CALL TECH ACTION
PREPARATI A UN MONDO NUOVO.

LE AZIENDE PROPTech IN ITALIA: Identikit

N = 307

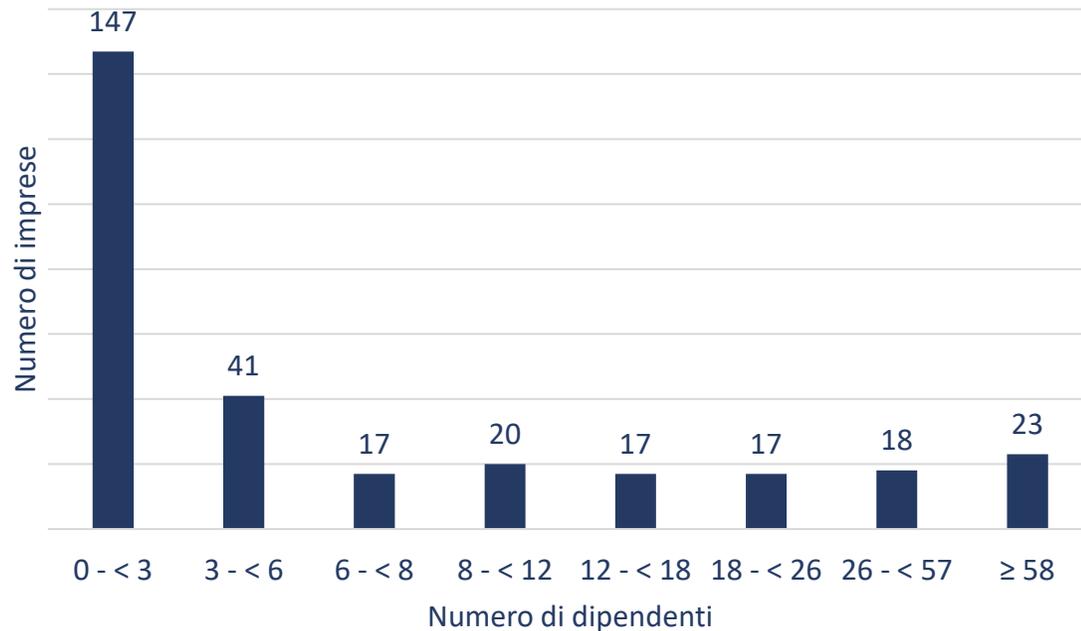
Fatturato delle **IMPRES**E per Codice ATECO



STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLE PROPTECH

IMPRESE per numero di dipendenti

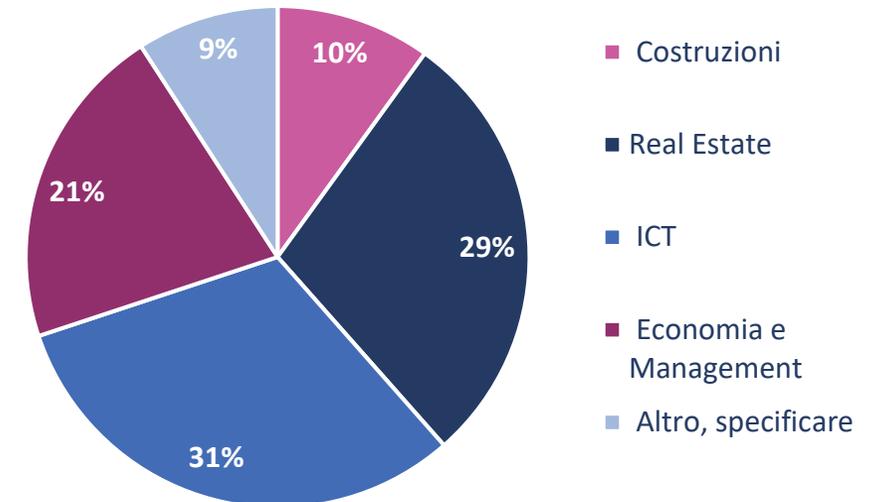
N = 307



Le imprese PropTech sono piccole, con il 67% che ha numero < 10 di dipendenti

Qual è, indicativamente, il rapporto percentuale per formazione dei dipendenti della tua PropTech?

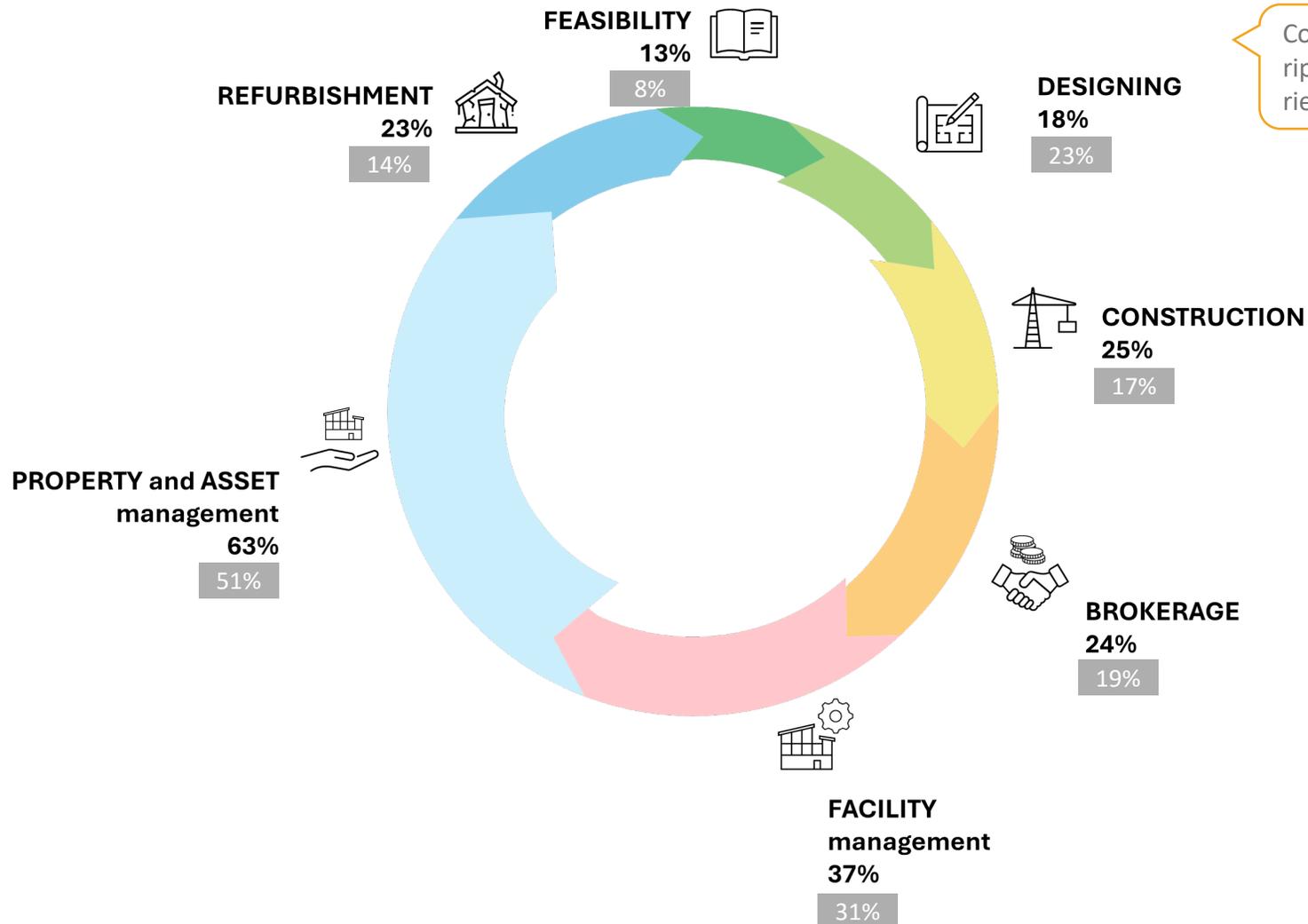
N = 71



Le competenze dei dipendenti non sono solo nel «real estate», ma in «ICT» e «Economia e Management»

LE OPERAZIONI DELLE PROPTECH

N = 71



Coloro che hanno segnato «Altro» hanno riportato «valutazioni» che, quindi rientrano nella fase «FEASIBILITY»

In media le PropTech rispondenti hanno segnato **due fasi** del «property life cycle», dimostrando

- Si delineano **3 macro fasi**:
- (i) L'area di management che include PROPERTY, ASSET e FACILITY: la più numerosa
 - (ii) L'area CONSTRUCTION: più dedicata alla gestione del progetto e del cantiere
 - (iii) L'area FINANZIARIA: che rispecchia la numerosità delle soluzioni PropTech nel Real Estate Fintech

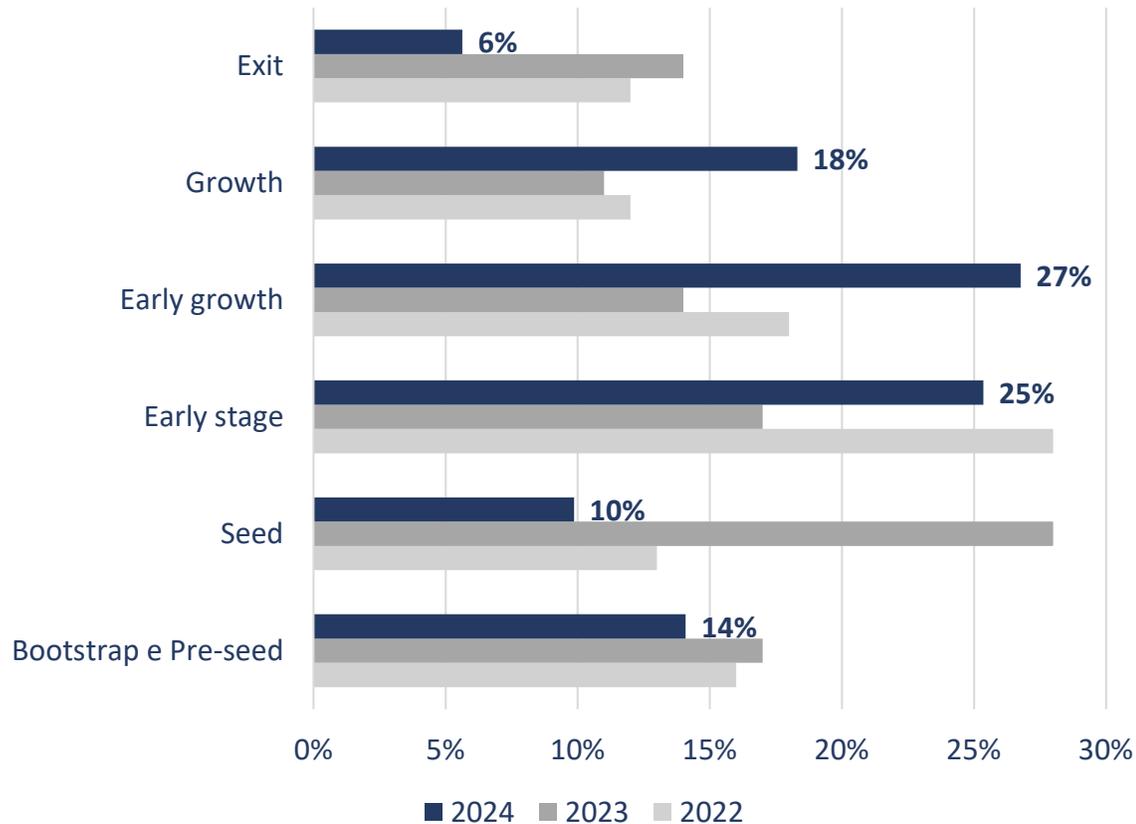
Dati del 2023

IL BUSINESS

N = 71

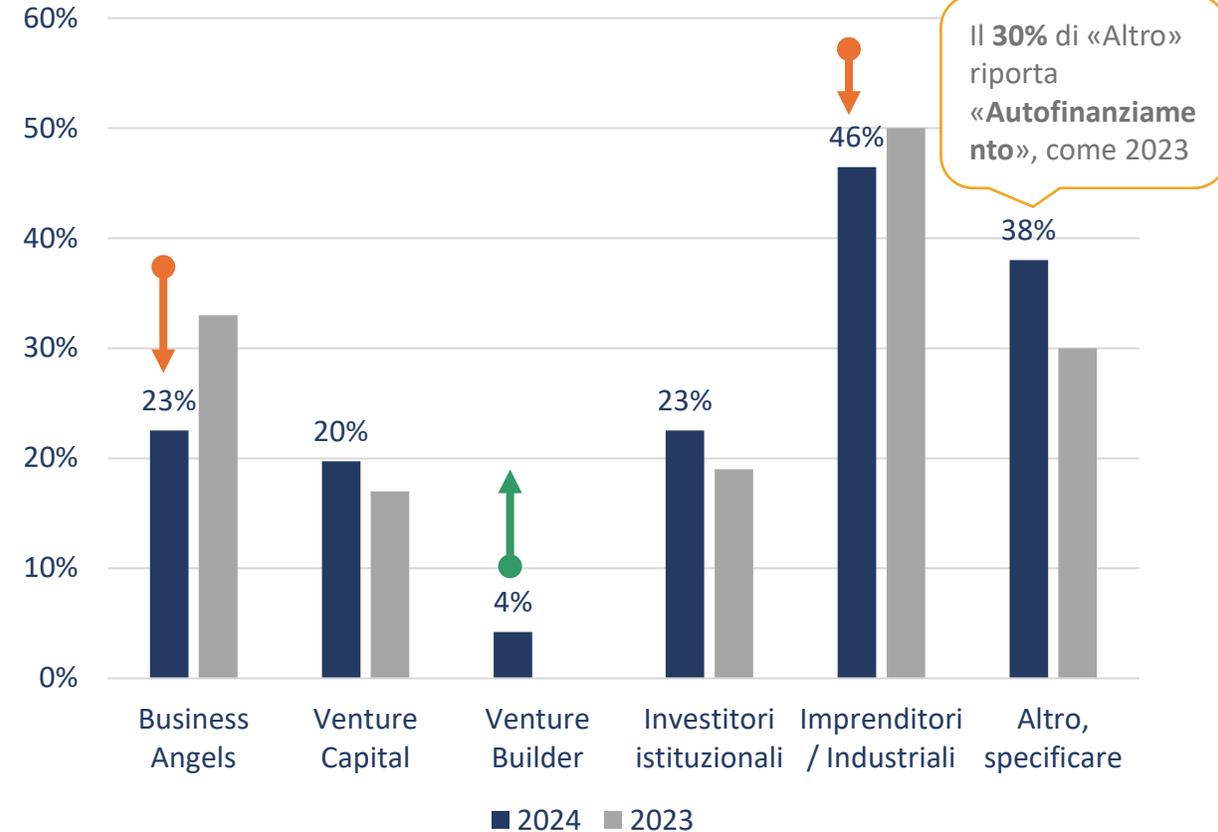
In quale fase del ciclo di vita si trova la PropTech?

(risposta singola)



Chi ha finanziato la vostra iniziativa fino ad ora?

(risposta multipla)

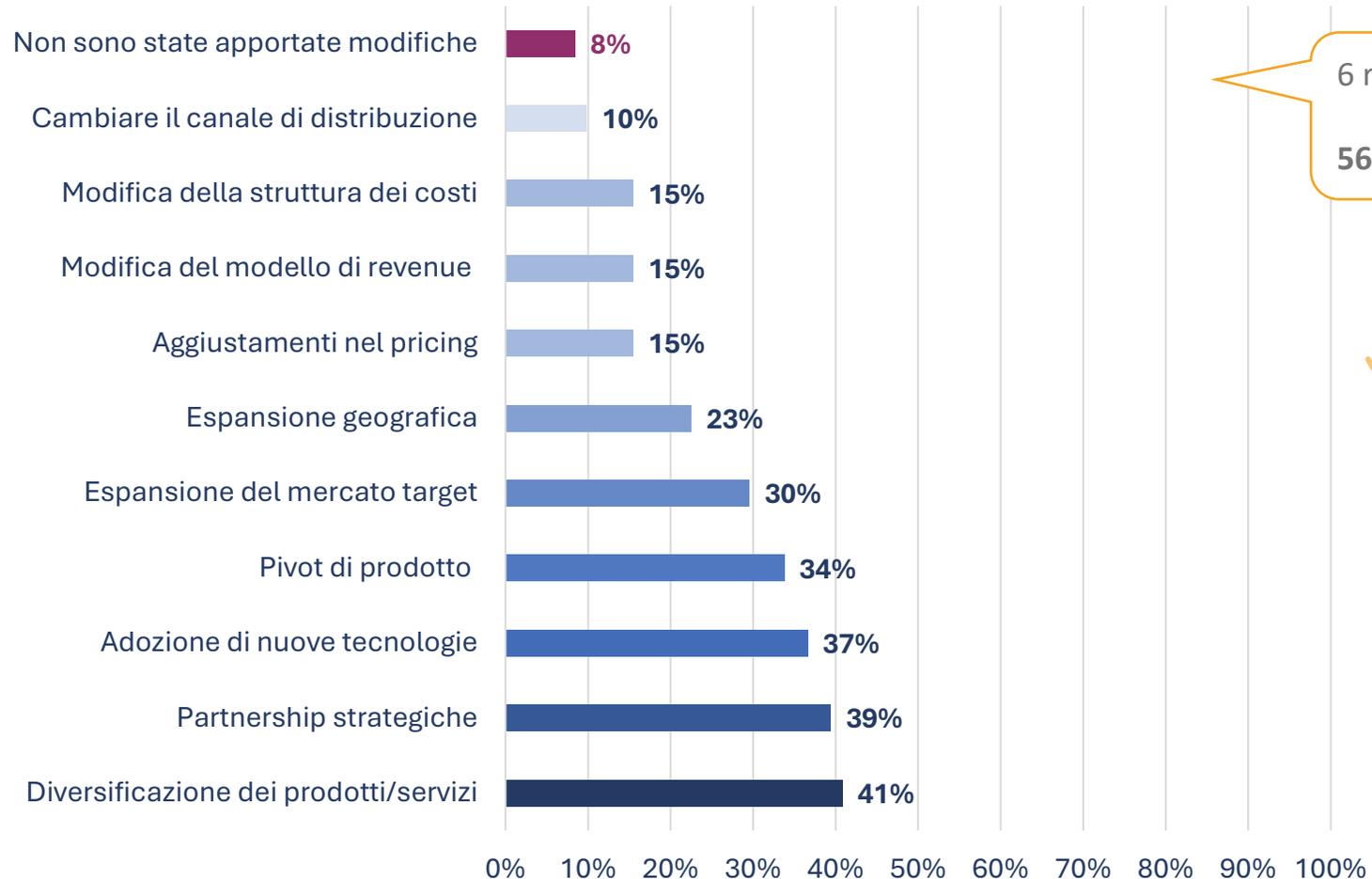


Lecosistema è **in via di consolidamento**, ma ancora in una fase iniziale: PropTech principalmente in Early Growth, Growth e Exit sono in costante aumento.

Numero di enti finanziatori si sta pian piano **diversificando** tra coloro che finanziano le prime fasi di consolidamento delle startup/scaleup.

Dal momento della costituzione, quali **modifiche** sono state attuate al **business model**?

(risposta multipla)



6 rispondenti «Non apportato nessuna modifica»

56 hanno apportato **3 diverse modifiche**



Le imprese PropTech hanno dovuto meglio **diversificare i propri prodotti e/o servizi** integrando le tecnologie utilizzate e collaborando con organizzazioni già inserite nel mercato. Poche sono le imprese che hanno dovuto **modificare il modo con cui il prodotto/servizio raggiunge i clienti e il modello con cui vengono generati i ricavi.**

LE TECNOLOGIE

N = 71

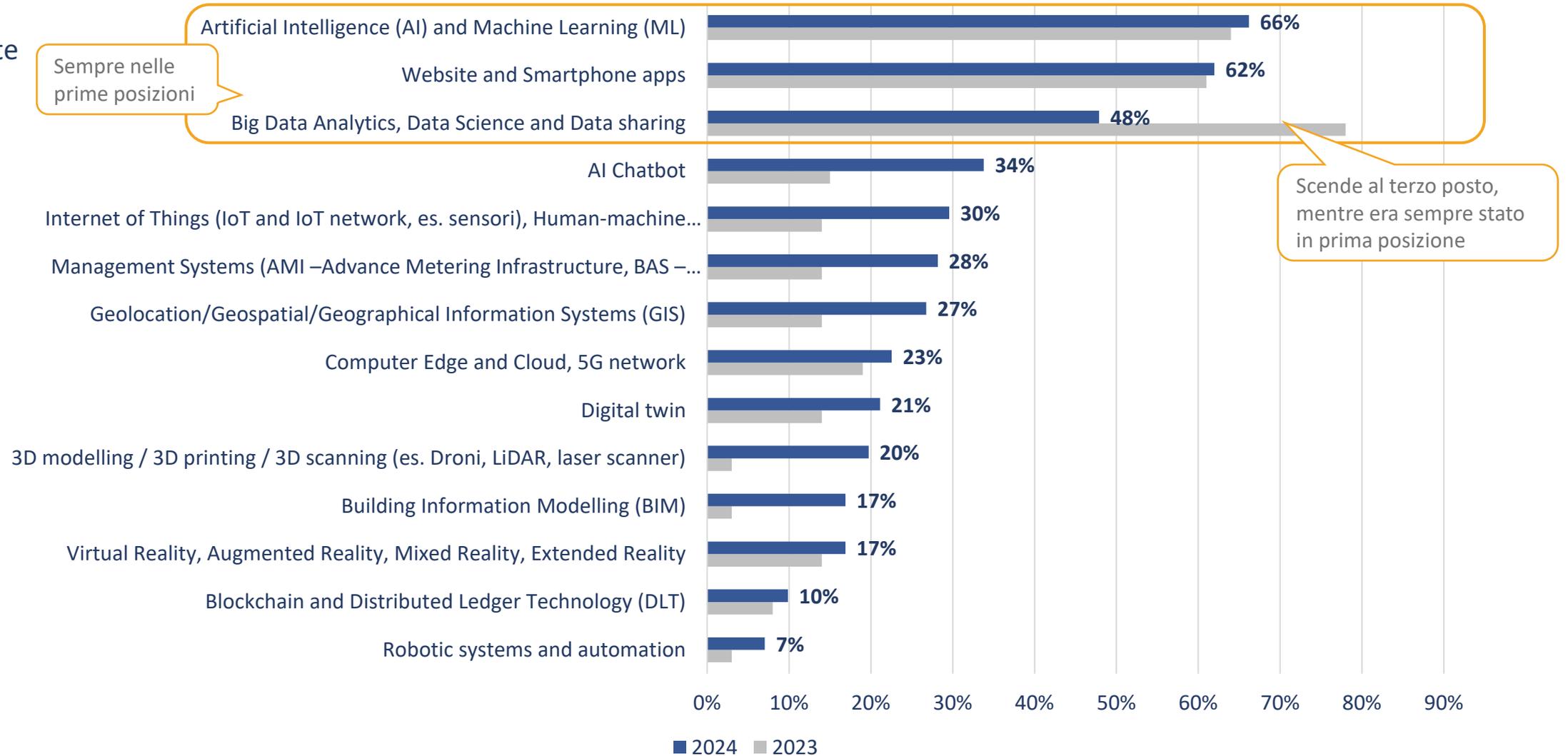
In media, le tecnologie usate

4,10
nel 2024

3,05
nel 2023

2,75
nel 2022

2,30
nel 2021



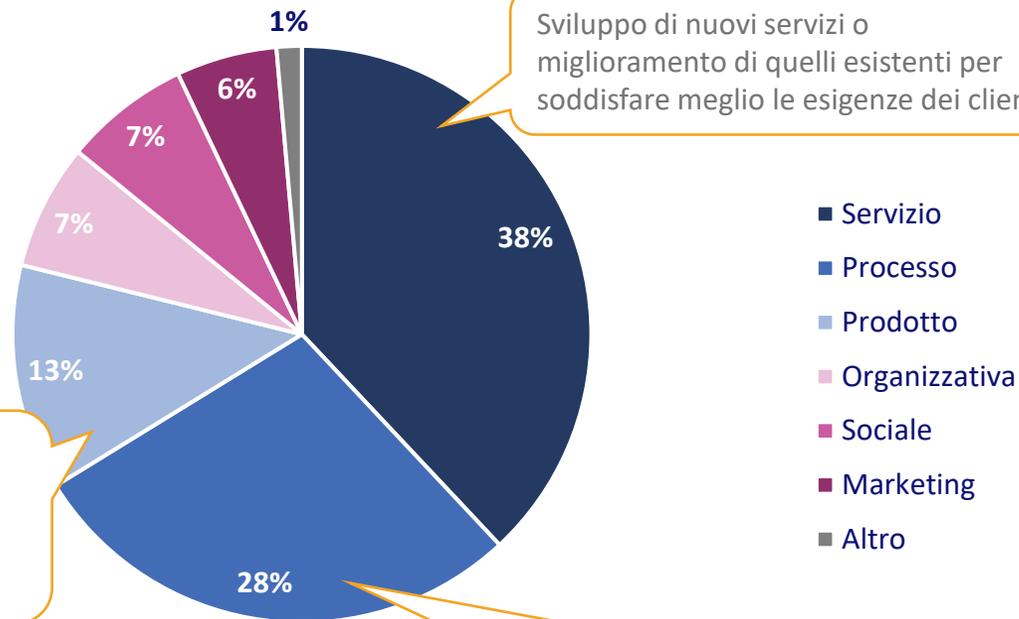
Sempre nelle prime posizioni

Scende al terzo posto, mentre era sempre stato in prima posizione

IPM KPI: le aziende

N = 71

In quale area credi che la tua PropTech porti il maggiore contributo di innovazione?



Sviluppo di nuovi servizi o miglioramento di quelli esistenti per soddisfare meglio le esigenze dei clienti

Introduzione di nuovi prodotti o miglioramento di prodotti esistenti

Modifiche nei metodi di produzione o distribuzione che migliorano l'efficienza e riducono i costi

Pensi che la tua PropTech raggiungerà gli obiettivi aziendali oggi prefissati per i prossimi due anni?

Valutata 4,1 su 5



3,8 nel 2023
4,0 nel 2022

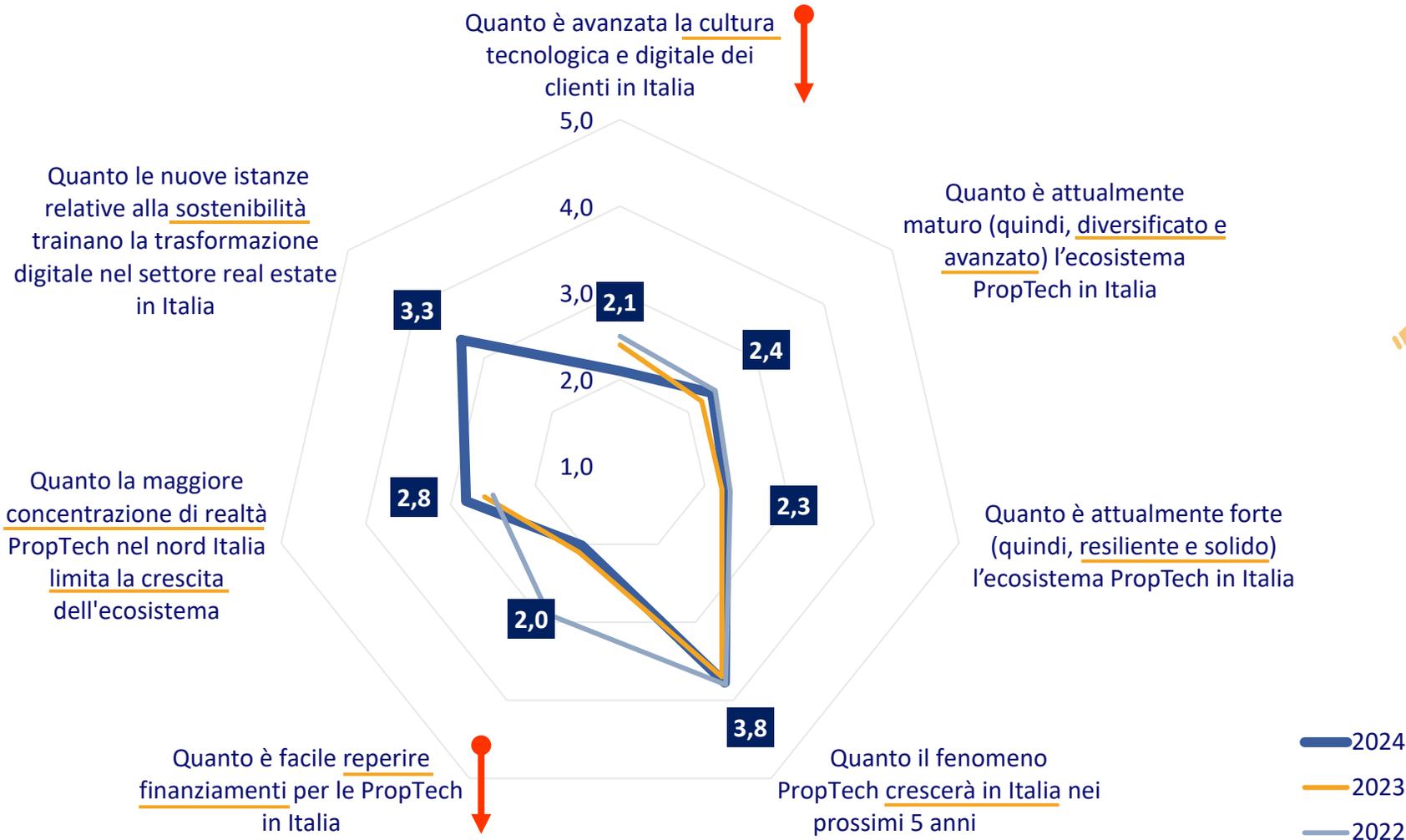


L'innovazione si concentra nei servizi e nei processi.

C'è buona fiducia nel raggiungere gli obiettivi aziendali.

IPM KPI: i trend

N = 71



Valuta le seguenti affermazioni in una scala da 1 a 5 dove 1 significa «poco» e 5 «molto»



SEGNALI NEGATIVI:

- Riduzione della cultura tecnologica
- Difficoltà di reperire finanziamenti

OTTIMISMO:

- Prospettive di crescita del fenomeno in Italia

COLLABORAZIONI CON ATTORI DEL REAL ESTATE N = 71

Con quali dei seguenti attori la tua PropTech ha intrecciato, vorrebbe intrecciare o non è interessata a intrecciare relazioni di business e/o collaborazioni (nei prossimi 3 anni)?

	Piccoli investitori - Operatori	Consulenti	Sviluppatori immobiliari	Broker immobiliari	Studi di progettazione	Investitori istituzionali	Altre PropTech	Property Management	Fintech	Facility Management	Insurtech	Altri ambiti Tech
Già intrecciato	36	35	33	30	30	29	27	22	17	17	8	9
Vorrebbe intrecciare	16	16	26	23	22	33	31	34	35	35	35	26
Non interessato	19	20	11	18	18	9	12	14	19	18	28	36



Relazioni attive: Piccoli investitori e operatori – Consulenti – Sviluppatori immobiliari

Interesse: Altre PropTech, Fintech, Insurtech, Facility e Property + Investitori istituzionali

Limitata priorità: Altri ambiti Tech

INIZIATIVE CON UNIVERSITA' E ASSOCIAZIONI

N = 71

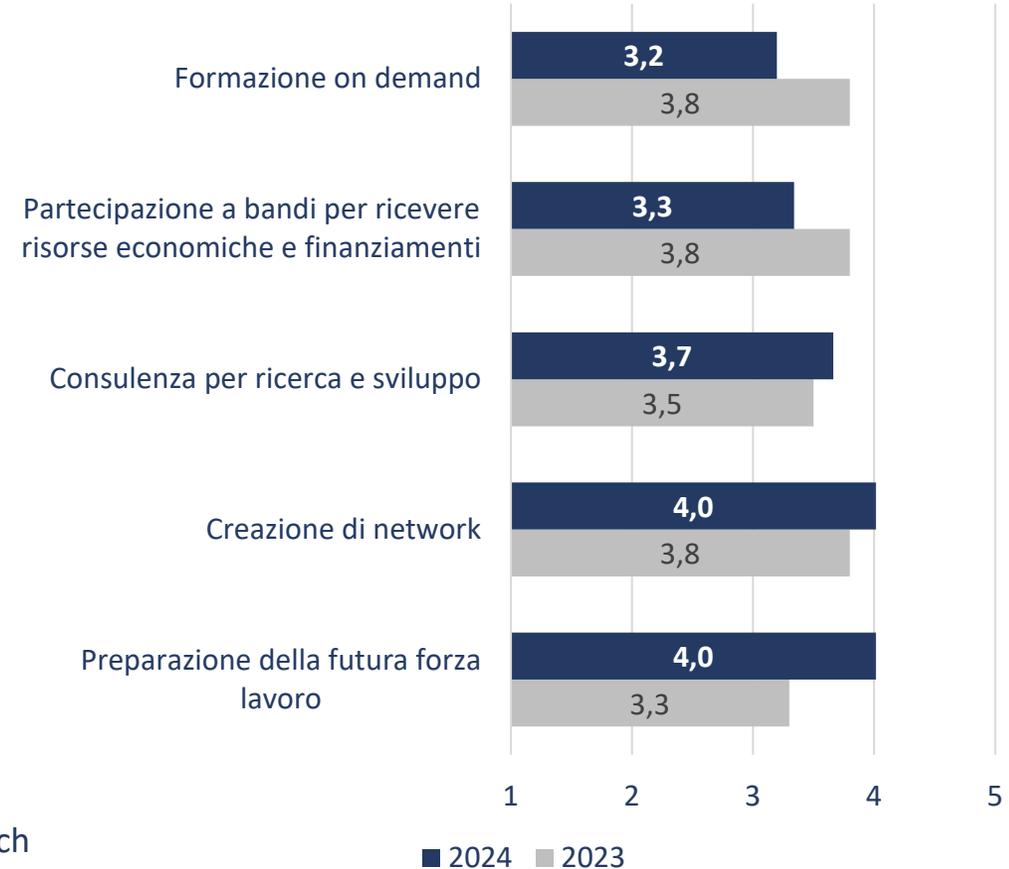
La PropTech **intreccia**, **vorrebbe intrecciare** o **non è interessata a intrecciare** relazioni con:

In che modo le PropTech possono **beneficiare** del mondo universitario e della ricerca?

	Altre PropTech	Fintech	Insurtech	Altri ambiti Tech
Già intrecciato	27	17	8	9
Vorrebbe intrecciare	31	35	35	26
Non interessato	12	19	28	36

IPN 55%

IPN 50%



L'Italian PropTech Network ha favorito la **collaborazione** con altre realtà degli ambiti Tech e ha un ruolo attivo nel preparare la **futura forza lavoro**.

MAIN SPONSOR

Svicom
REAL ESTATE MANAGERS

EVENTO DI

IPN Italian
PropTech
Network

PROPTech DAY

**CALL
TECH
ACTION**
PREPARATI
A UN MONDO
NUOVO.

ITALIAN PROPTech NETWORK 2025

SHARE | MEET | DISCOVER

20 Novembre 2024

ITALIAN PROPTech NETWORK: risultati 2024

EVENTI

DemoDay HabISmart



Sellalab e Hausme, Salerno



Ecosistemi Collaborativi, Edinova



AI nel real estate, GDP



IPNTalk: ESG e Building In-Use, I-Am



Conferenza Stampa Call Tech Action, Palazzo Marino



Breakfast, Cushman & Wakefield



Insurtech Day



ReBuild, Riva del Garda



BCC Innovation Festival, Roma



RICERCA ITALIAN PROPTech MONITOR



Includere nel Monitor la dimensione del fatturato del PropTech italiano

ISCRIVITI a IPN 2025



ITALIAN PROPTech NETWORK: risultati 2024

1° CORSO EXECUTIVE PROPTech



Soluzioni PropTech

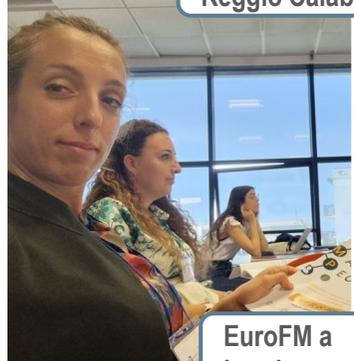
Aziende del real estate



Associazioni di settore



International Symposium a Reggio Calabria



EuroFM a Londra



Conferenza di Regional Science alle Azzorre



TWR 2024 Edimburgo



CONFERENZE



InnoRenew Slovenia



CIB W070 Marocco



ISCRIVITI a IPN 2025



ITALIAN PROPTech NETWORK: risultati 2024

COLLABORAZIONI DI SUCCESSO



Attività di consulenza

Accompagnamento
percorso Open Innovation

Attività di consulenza

JRP PropTech



LIBRO E NUOVA COLLANA

Real Estate DOSSIER

Questo volume affronta in modo organico e approfondito il processo di innovazione digitale che sta caratterizzando da alcuni anni la filiera delle costruzioni e del real estate, mettendo in evidenza le opportunità connesse allo sviluppo delle tecnologie digitali in termini di nuovi mercati, servizi e prodotti.

La rapida diffusione delle tecnologie digitali determina un radicale cambiamento dello scenario e obbliga la filiera a innovare i propri processi, questa spinta all'innovazione, che porta alla rapida costituzione di nuove imprese, spesso giovani e originate dall'ibridazione di competenze diverse, è diffusa a scala globale.

Termini come PropTech, RealTech, CRETech, ConTech e Real Estate Tech rappresentano neologismi che mettono insieme il mondo delle costruzioni (ConTech) o immobiliare (PropTech) e le nuove tecnologie. Il testo illustra in particolare i numeri che riguardano la crescita di start up e scale up a scala nazionale e internazionale, descrivendo i modelli di business adottati, le tecnologie utilizzate, le competenze necessarie ed emergenti.

Chiara Tagliaro, architetto e ricercatrice di Tecnologia dell'Architettura presso il Real Estate Center (REC) del Dipartimento di Architettura Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito - ABC del Politecnico di Milano, è co-founder dell'Italian PropTech Network dello stesso ateneo.

Alice Paola Pomè, ingegnere edile e ricercatrice Post-Doc presso il gruppo di ricerca Real Estate Center (REC) del Dipartimento di Architettura Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito - ABC del Politecnico di Milano, è parte dell'Italian PropTech Network dello stesso ateneo.

Stefano Bellintani, architetto e professore di Tecnologia dell'Architettura presso il Real Estate Center (REC) del Dipartimento di Architettura Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito - ABC del Politecnico di Milano, è co-founder dell'Italian PropTech Network dello stesso ateneo e membro della Royal Institution of Chartered Surveyors dal 2003.

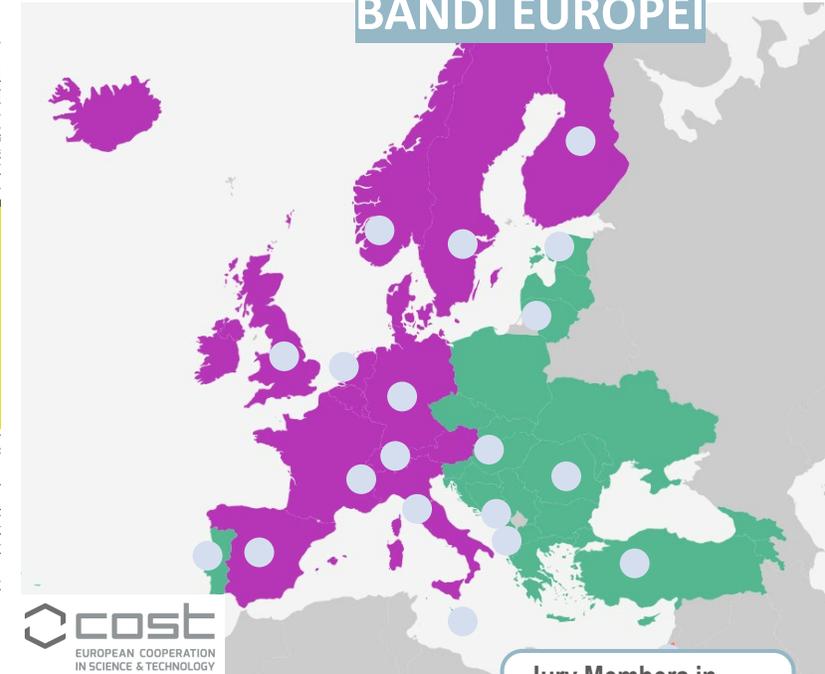
Andrea Ciaramella, architetto e professore di Tecnologia dell'Architettura presso il Real Estate Center (REC) del Dipartimento di Architettura Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito - ABC del Politecnico di Milano, è co-founder dell'Italian PropTech Network dello stesso ateneo e membro della Royal Institution of Chartered Surveyors dal 2003.

FrancoAngeli
La passione per la conoscenza
€ 00,00 (0)



Nuova collana DOSSIER per l'innovazione nel real estate

BANDI EUROPEI



PRESENTAZIONI A CORSI



MILANO LODI MONZA BRIANZA



NETWORK INTERNAZIONALI



Committee members in EUBIN per i Global ESG Awards

Members in PropTech for Good



Jury Members in PropTech Startup Europe Awards 2025



GLOBAL ESG AWARDS

Date	12th of March 2024
Location	MIPIM, Cannes
	• 180 nominations
	• 43 different countries
	• 6 winners

ISCRIVITI a IPN 2025



ITALIAN PROPTech NETWORK: obiettivi 2025

SHARE



Il Podcast di IPN

MEET



Date

«Speed-date» per favorire il matching tra attori
Altre PropTech, Fintech, Insurtech, Facility e Property + Investitori istituzionali

DISCOVER



Learn

Corso DataCenter
Workshop ConTech
Corso Executive PropTech 2ed.



ISCRIVITI a
IPN 2025



ITALIAN PROPTECH NETWORK: obiettivi 2025

Ricevi la nostra IPNews! mensile



Fai parte del network IPN 2025



IPN Team



STEFANO BELLINTANI
Fouding partner &
Scientific Coordinator



ANDREA CIARAMELLA
Fouding partner &
Scientific Coordinator



CHIARA TAGLIARO
Fouding partner &
Scientific Coordinator



SILVIA LEONCINI
Event Manager &
Research



ALICE PAOLA POME'
Research Manager &
Administration



SILVIA MARIA FAVASULI
Collaboratrice



SARA ISAZA BETANCUR
Collaboratrice



GIUSEPPE MESURACA
Collaboratore



CATERINA SGUAZZI
Collaboratrice



Politecnico di Milano,
Campus Leonardo, Edificio 9



propTech-dabc@polimi.it

