



ITALIAN PROPTech MONITOR 2025

La ricerca annuale dell'Italian PropTech Network

26 NOVEMBRE 2025 | Copernico Centrale, Milano

PROPTECH COME...



ECOSISTEMA → Dinamiche di innovazione, trasformazioni digitali, collaborazioni e politiche di sviluppo

- la rete di start-up, investitori, acceleratori, professionisti e aziende tradizionali;
- le interdipendenze fra questi attori;
- il processo di innovazione continua e l'evoluzione del mercato.



SETTORE → Mercato, strutturazione della filiera e relazioni con altri ambiti (FinTech, ConTech...)

- imprese che sviluppano tecnologie per il real estate;
- servizi digitali legati alla gestione, transazione o uso degli spazi.



INDUSTRIA → Strategie aziendali, investimenti e rapporti competitivi

- la presenza di imprese organizzate in un mercato specifico, con prodotti e modelli di business propri;
- PropTech con dinamiche autonome, non solo un segmento del real estate.

GLOBAL PROPTech: trend e opportunità

INFRASTRUTTURA DIGITALE INTERCONNESSA

PropTech è un'infrastruttura digitale che connette progettazione, costruzione, gestione operativa, manutenzione, analisi energetiche e ambientali per l'industria real estate data-driven.

DA INNOVAZIONE ISOLATA A CONVERGENZA DI DIVERSI AMBITI TECH

I confini tra PropTech, ConTech, InfraTech, EnergyTech e altri ambiti diventano più permeabili generando uno stack tecnologico unico che supporta la gestione dell'ambiente costruito.

DA STRUMENTI ISOLATI A SISTEMI INTEGRATI

Le soluzioni PropTech evolvono da strumenti isolati a sistemi operativi integrati. Architetture cloud-native e servizi modulari abilitano piattaforme interoperabili che gestiscono transazioni, asset e KPI ESG.

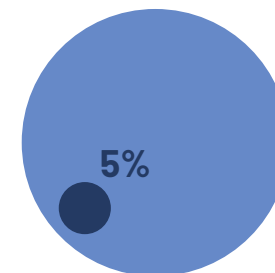
DA DATA-DRIVEN A AI-POWERED

PropTech integra tecnologie digitali, in particolare AI, per generare, ottimizzare, automatizzare e prevedere i processi in tutte le funzione del ciclo di vita immobiliare.

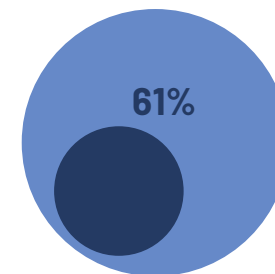
Adozione dell'AI nel Corporate RE a livello globale

<https://www.jll.com/en-us/insights/global-real-estate-cre-technology-survey>

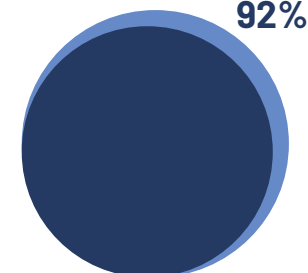
Maggio
2023



Luglio
2024



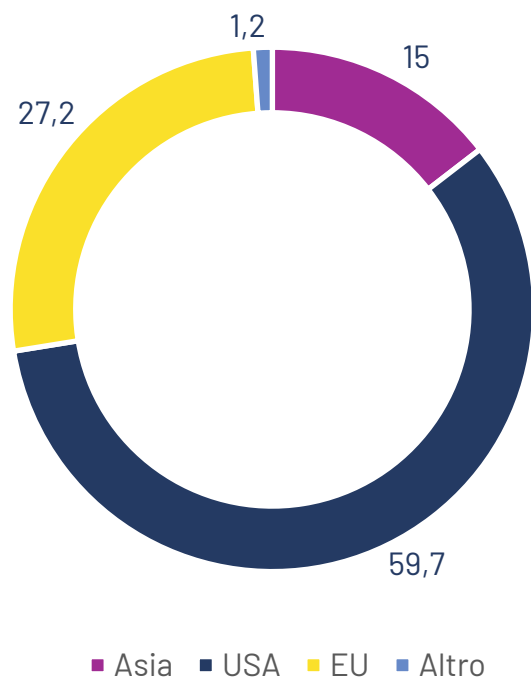
Luglio
2025



GLOBAL PROPTech: geografia e investimenti

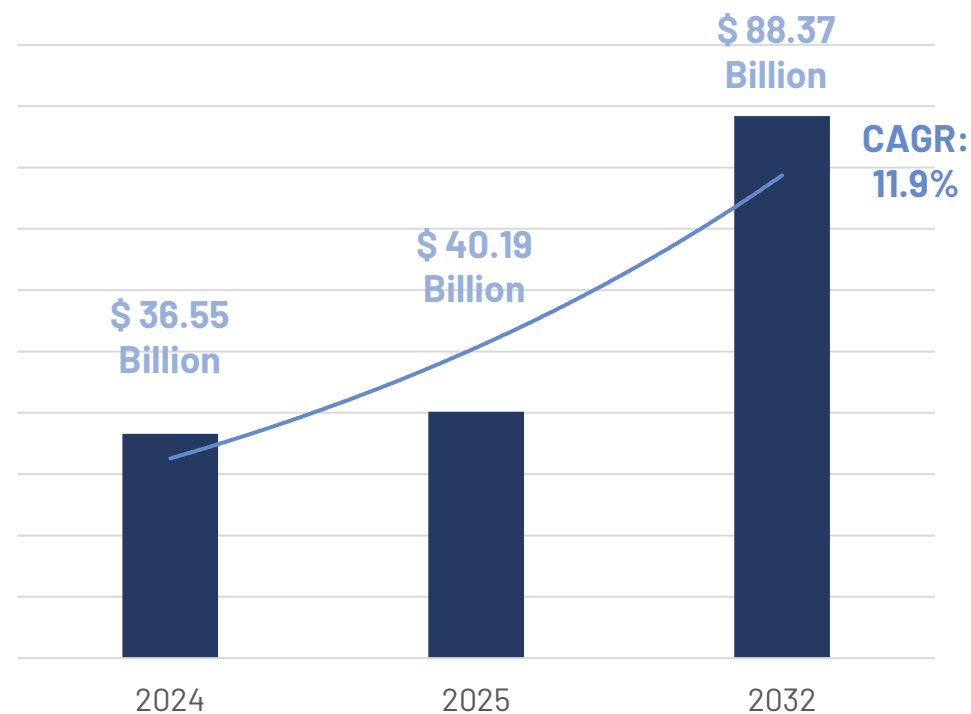
Distribuzione geografica delle 10.000 aziende PropTech nel mondo

Ascendix, 2025. Proptech Market Map: How Many Proptech Companies are There?
<https://ascendixtech.com/proptech-market-map/>



Crescita del mercato PropTech Globale [2024 - 2032]

Fortune Business Insights, Nov 2025.
<https://www.fortunebusinessinsights.com/proptech-market-108634>

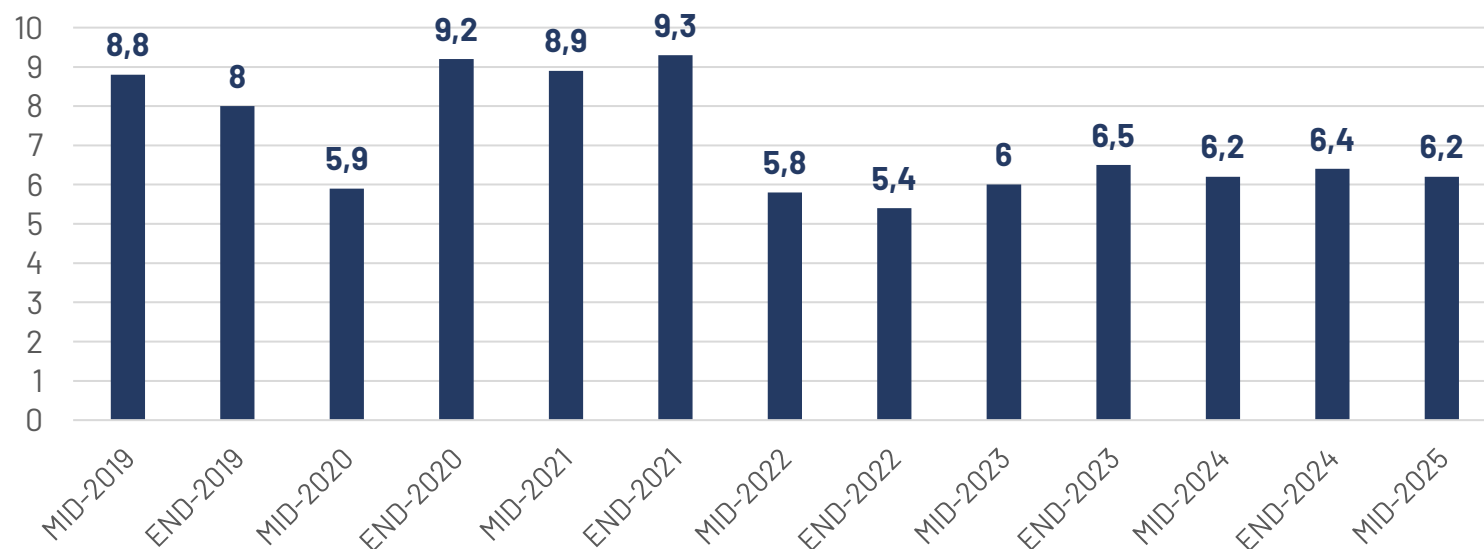


I progressi nelle tecnologie digitali (AI e ML in particolare) stanno portando molte imprese a **investire per ottenere migliori ritorni** nel settore del real estate e delle costruzioni.

GLOBAL PROPTech: geografia e investimenti

Indice di confidenza degli investitori (range 0-10)

PwC, Metaprop, Mid-year 2025. Global PropTech Confidence Index
<https://www.pwc.com/us/en/industries/financial-services/library/metaprop-confidence-index.html>



Si prevede una **crescita di capitali investiti nel PropTech** poiché le condizioni di investimento vengono ritenute favorevoli proprio grazie all'ondata di nuove imprese e di reinvenzione dei prodotti alimentata dalla AI.

53% degli investitori si aspetta di vedere un **aumento del deal flow** nei prossimi 12 mesi. In aumento, rispetto al 34% di 6 mesi fa.

Il 43% degli investitori si aspetta di **mantenere il «ritmo» di investimento** per i prossimi 12 mesi. In linea rispetto al 33% registrato sei mesi fa.

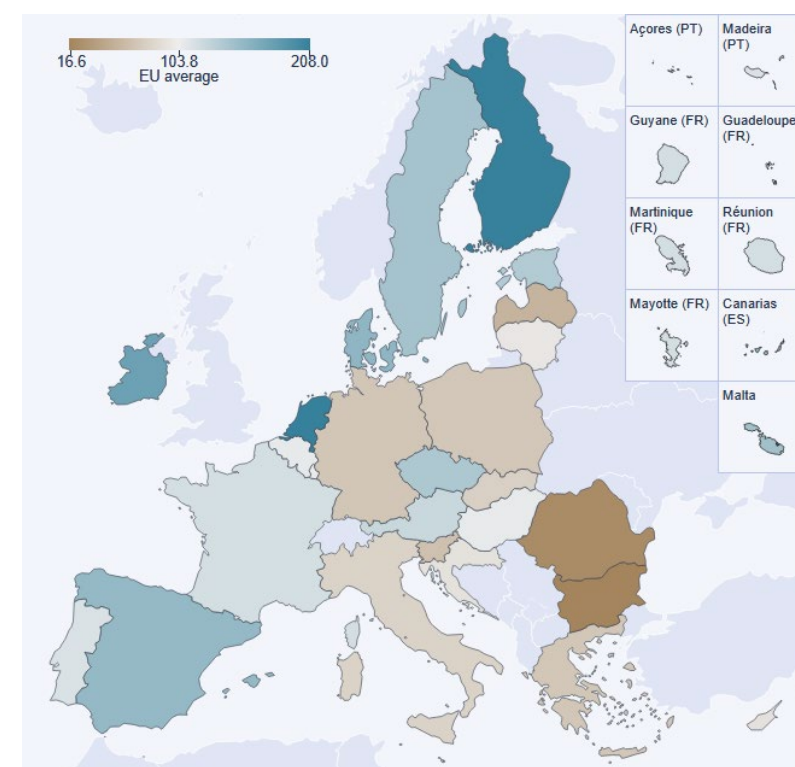
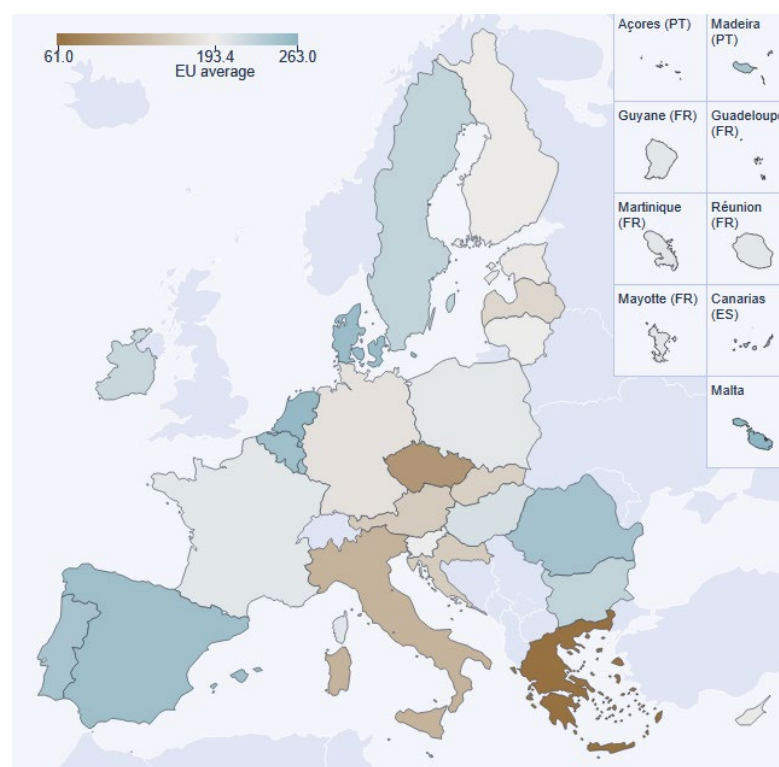
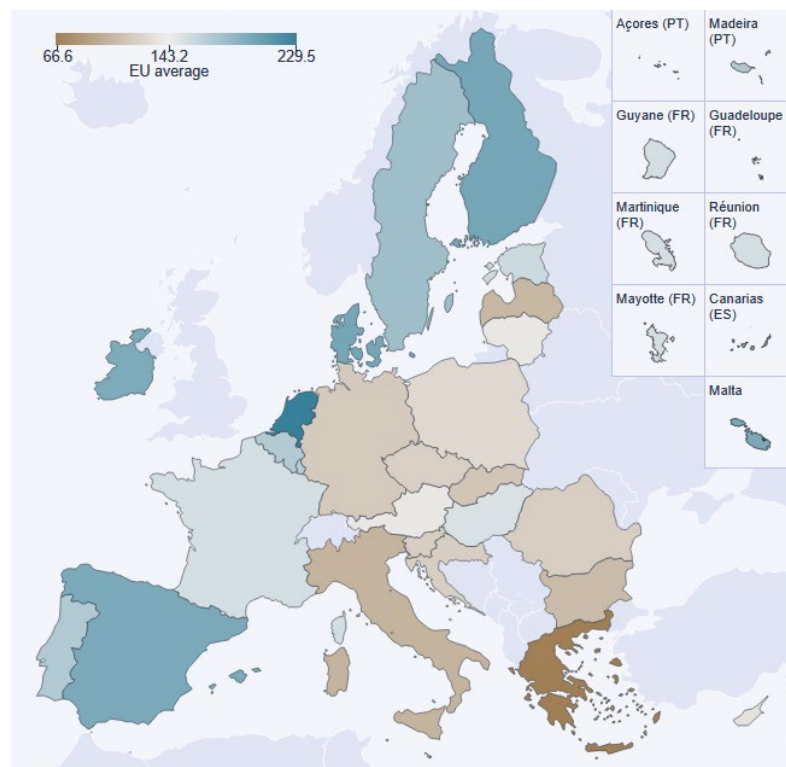
Il 36% degli investitori è più interessato ad **investire in «construction» e «development solutions»**

DIGITALIZZAZIONE in Italia: trend e opportunità

1.3 Digitalizzazione

1.3.1 High-speed Internet Access

1.3.2 Individuals with above-basic overall digital skills

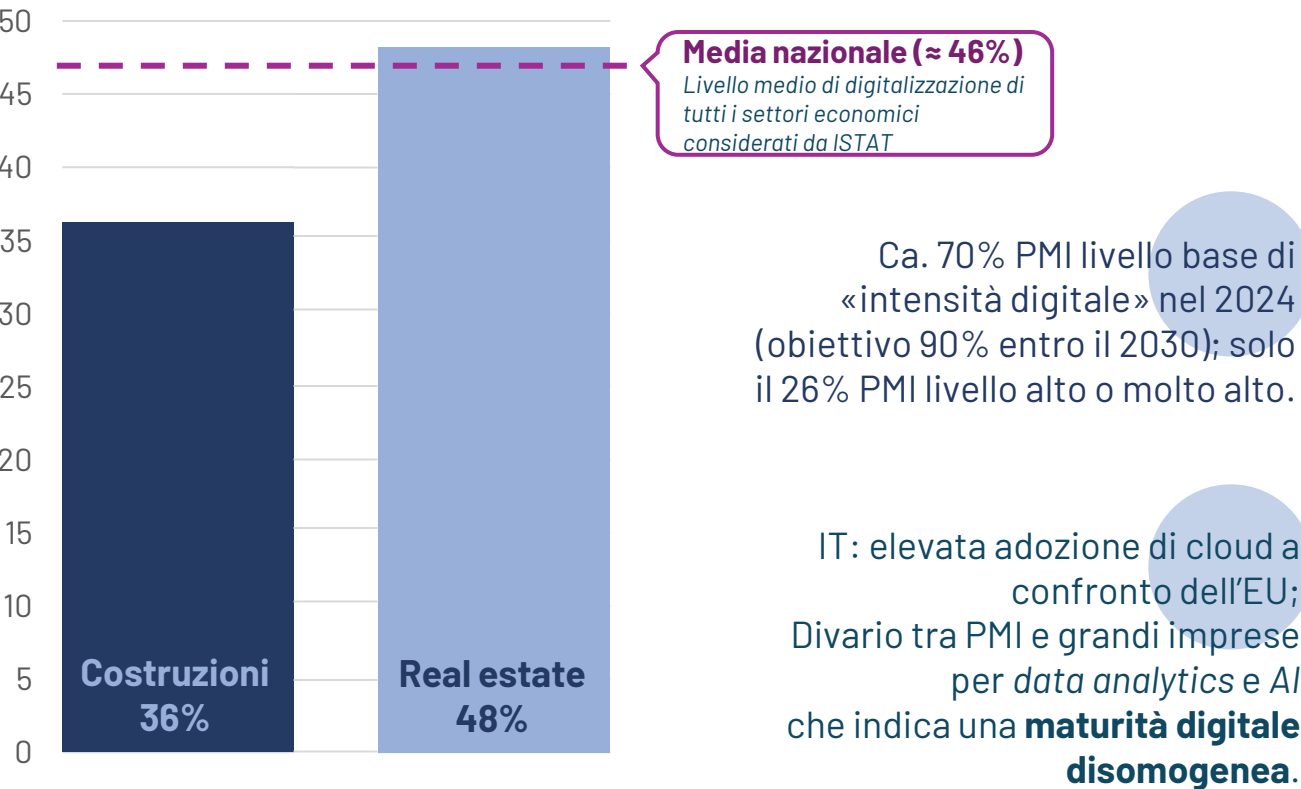


Come nel 2024, l'Italia si riconferma nel gruppo dei **Moderate Innovators**. Nella crescita dell'innovazione del Paese **si evidenzia un progresso significativo** (+17% sul 2017), ma insufficiente a colmare il divario rispetto alla media dell'UE, che cresce con maggiore continuità.

DIGITALIZZAZIONE in Italia: trend e opportunità

Indicatore di transizione digitale delle imprese italiane

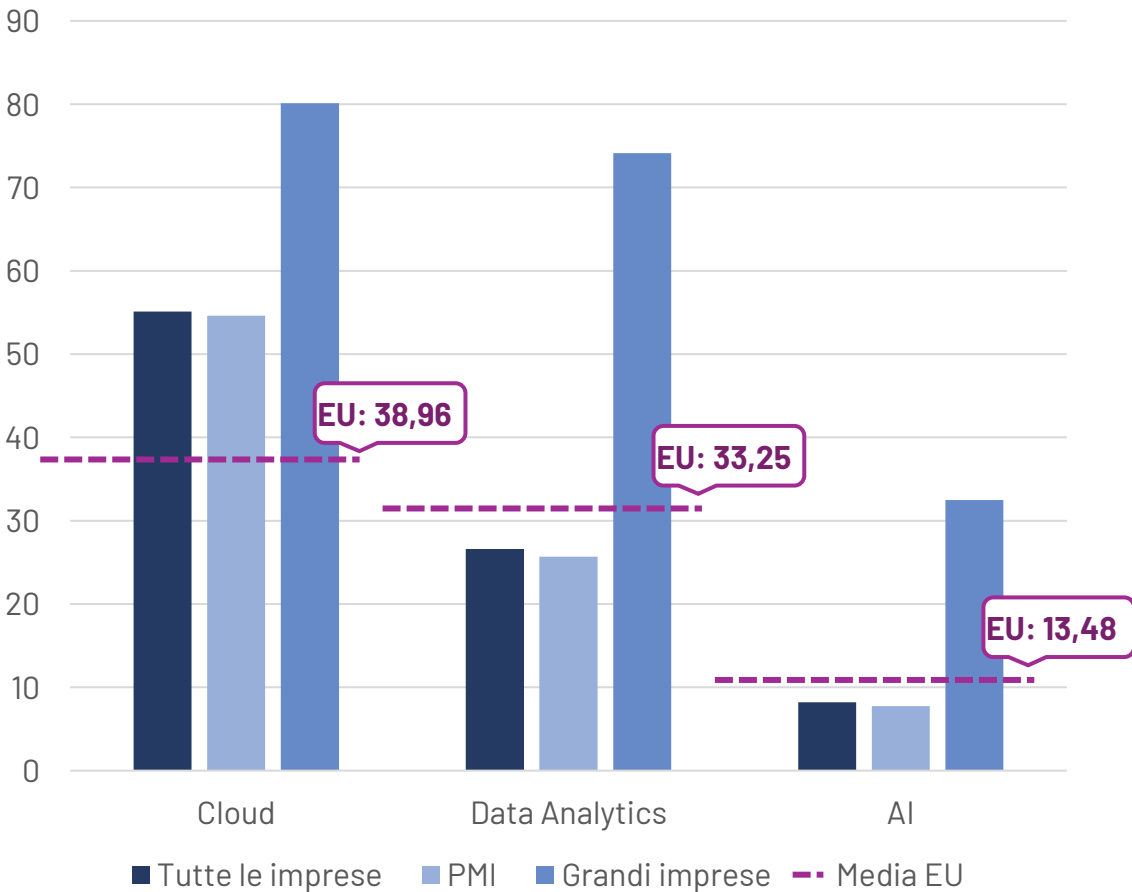
https://www.istat.it/wp-content/uploads/2025/01/Statreport_ICT2024-1.pdf



Indicatori della transizione digitale: addetti connessi > 50%; presenza specialistica ICT; BL fissa download >= 30 Mbit/s; uso di riunioni online; addetti formati su obblighi legati a sicurezza ICT; formazione ICT nel Corso del 2023; utilizzo di almeno 3 misure sicurezza ICT; adozione di doc su sicurezza ICT; accesso remote a email, doc, app aziendali; utilizzo tecnologia AI; valore vendita online >= 1% ricavi totali; vendite web >= 1% ricavi totali e BTC >10% ricavi

Adozione di tecnologie digitali dalle imprese italiane a confronto con la media EU - dati 2023

Italian Report: <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/library/digital-decade-2025-country-reports>



LE PROPTECH IN ITALIA: la metodologia

1

Campionamento snowball

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

gestione attraverso cloud
controllo software
progettazione dati monitoraggio
piattaforma
soluzioni bim costruzioni
tempo digital offre edifici reale
tecnologie edifici tecnologia
digitale aziende
servizio modo team lavori
imprese soluzioni clienti
azienda servizi gestione
qualità piattaforma settore

2b

"Accrescimento" per parole chiave

Selezione avvenuta confrontando:

- Definizioni online date dalle stesse soluzioni
- Definizioni date da IPN

"Accrescimento" per similarities

2a

Analisi dati raccolti da Margo'

Fatturato, Dimensione, Anno di Fondazione, Sede

2

Approccio per Confronto

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



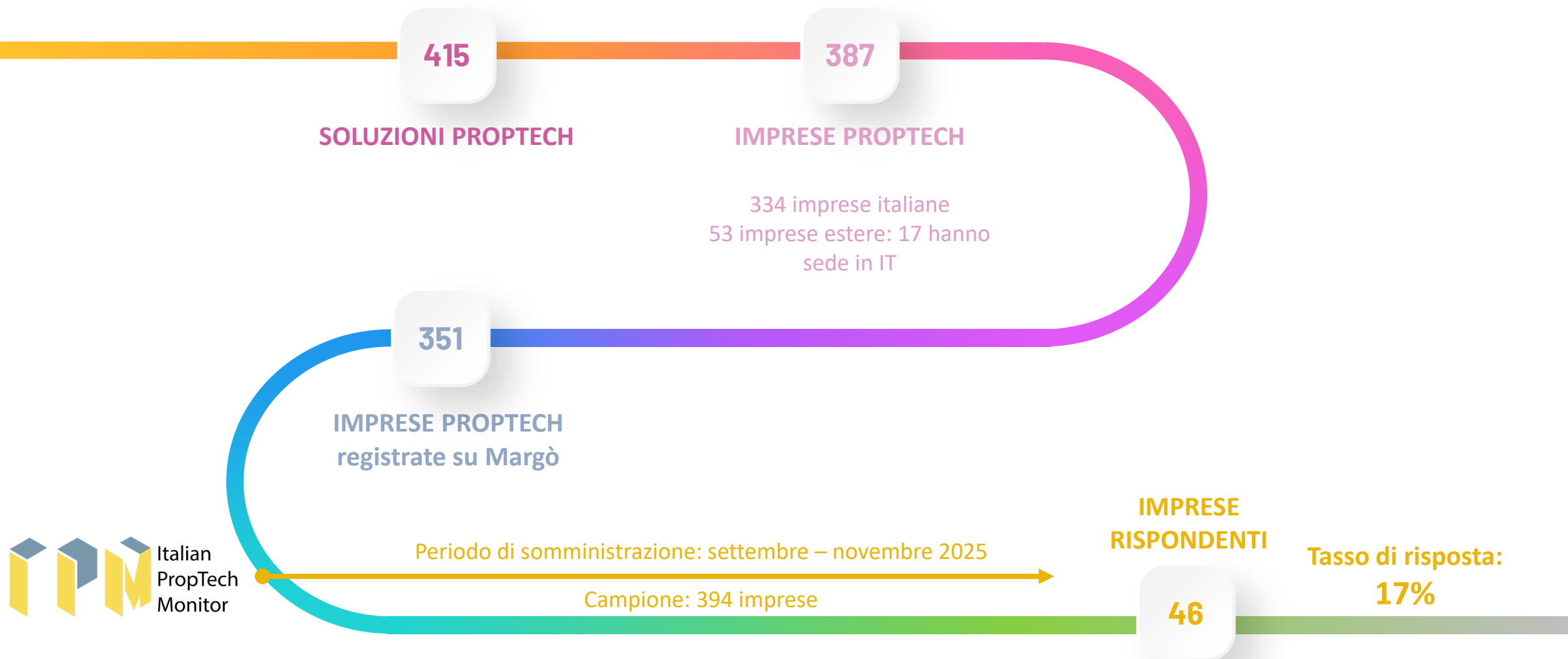
Raccolta dati specifici attraverso SURVEY IPM 2025

Attività, Tecnologie, Business model, Collaborazioni

3

4

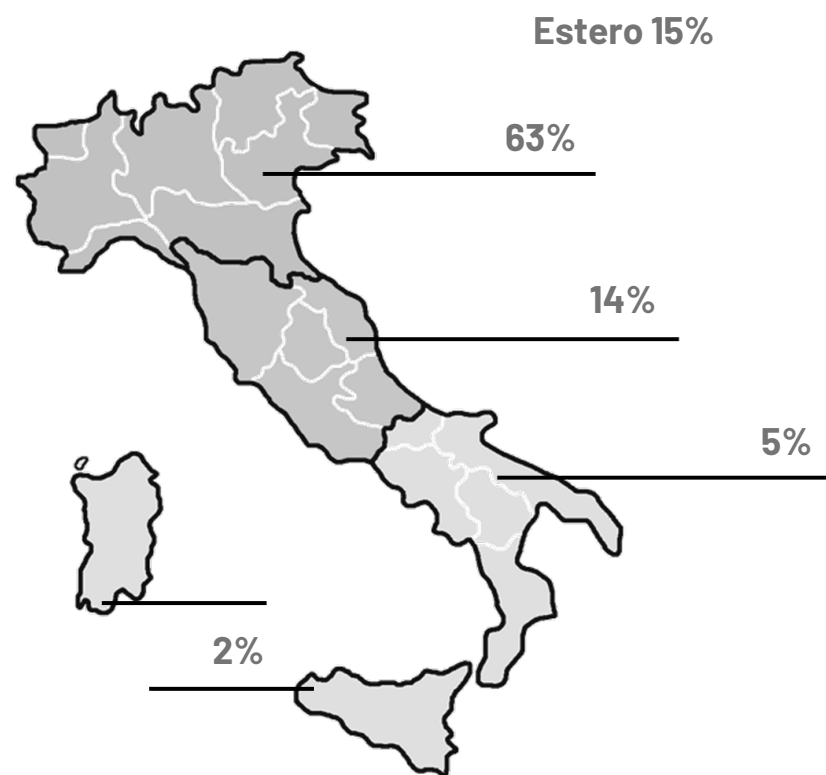
LE PROPTech IN ITALIA: la metodologia



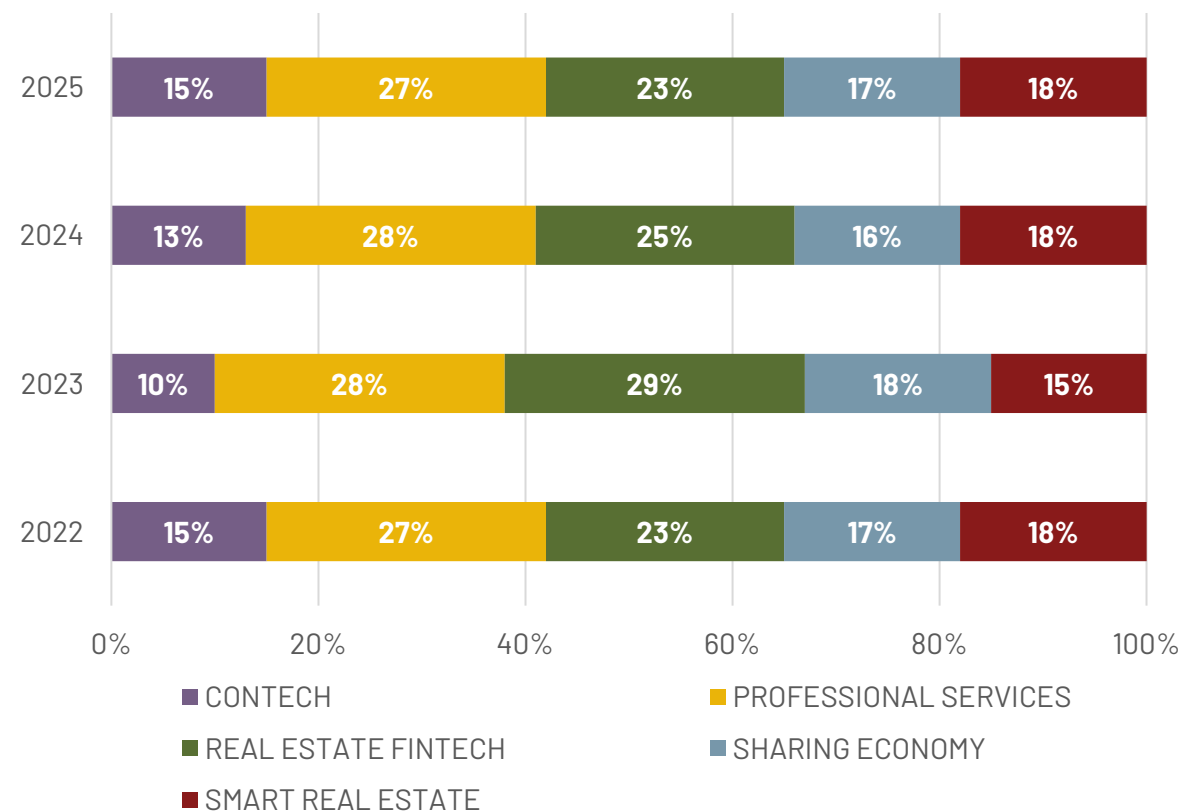
DIGITALIZZAZIONE in Italia: trend e opportunità

N = 415

Numero di **SOLUZIONI** PropTech per
distribuzione geografica



Numero di **SOLUZIONI** PropTech per cluster



Non si registrano variazioni in termini di **distribuzione geografica** e di **clusterizzazione** per l'ecosistema PropTech italiano nel 2025.

ITALIAN PROPTECH MAP

N = 415

91

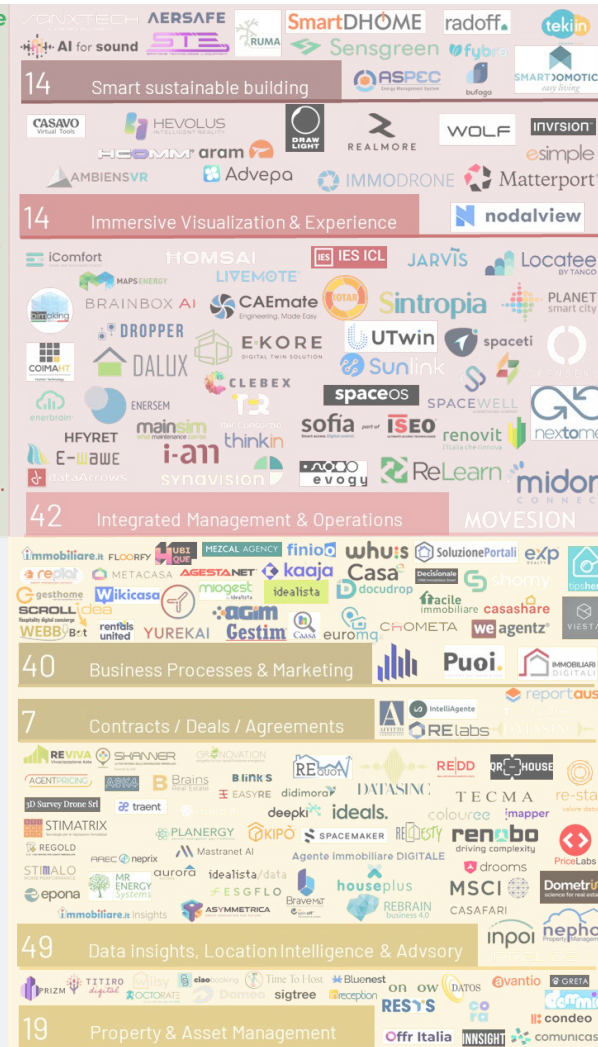
REAL ESTATE FINTECH

70

SMART REAL ESTATE

65

CONTECH



72

SHARING ECONOMY

117

PROFESSIONAL SERVICES

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

In Real Estate Fintech si conferma il peso delle soluzioni Crowdfunding e Brokerage

ITALIAN PROPTECH MAP

N = 415

91

REAL ESTATE FINTECH

70

SMART REAL ESTATE

65

CONTECH



Italian PropTech MAP 2025

415

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

REC Real Estate Center

Italian PropTech Network

72

SHARING ECONOMY

117

PROFESSIONAL SERVICES

ITALIAN PROPTECH MAP

N = 415

91

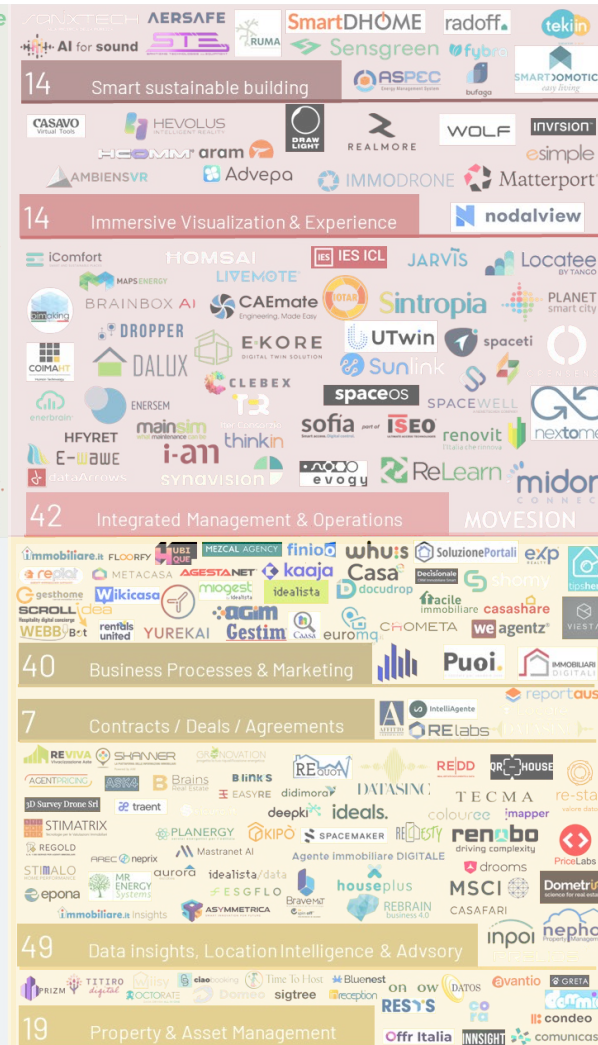
REAL ESTATE FINTECH

70

SMART REAL ESTATE

65

CONTECH



Italian PropTech
MAP 2025

415

ConTech cresce nel complesso, in particolare DESIGN & CONSULTING con vivacità per le PropTech che operano a **supporto di professionisti e piccoli operatori** del settore della progettazione

72

SHARING ECONOMY

117

PROFESSIONAL SERVICES

Svic REAL ESTATE
Svicom REAL ESTATE MANAGERS

Italian PropTech Network

CALL TECH ACTION
PREPARATI AL MONDO NUOVO

ITALIAN PROPTECH MAP

N = 415

91

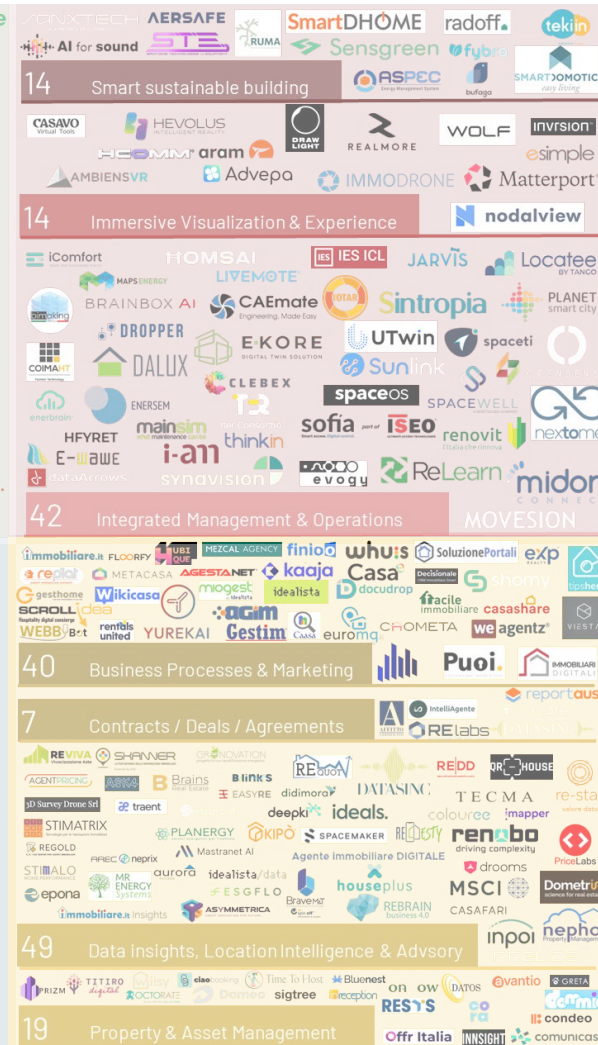
REAL ESTATE FINTECH

70

SMART REAL ESTATE

65

CONTECH



72

SHARING ECONOMY

117

PROFESSIONAL SERVICES

La **Sharing Economy** cresce con il sotto-cluster SPACE AS A SERVICE il che conferma il fatto che l'economia della condivisione è un trend rilevante riguardando una **varietà di spazi e funzioni**

ITALIAN PROPTECH MAP

N = 415

91

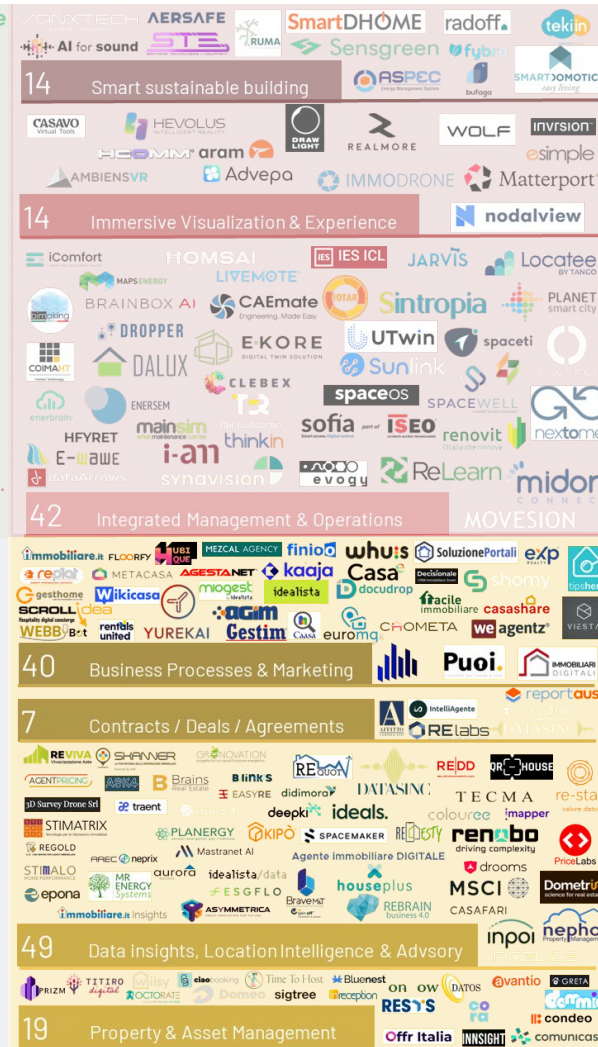
REAL ESTATE FINTECH

70

SMART REAL ESTATE

65

CONTECH



Italian PropTech
MAP 2025
415

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

REC Real Estate Center

Italian PropTech Network

Professional Services si conferma il cluster più popoloso sempre più orientato non solo alla raccolta dati e analisi ma alla consulenza e supporto degli operatori

72

SHARING ECONOMY

117

PROFESSIONAL SERVICES

SVIC REAL ESTATE
Svicom REAL ESTATE MANAGERS

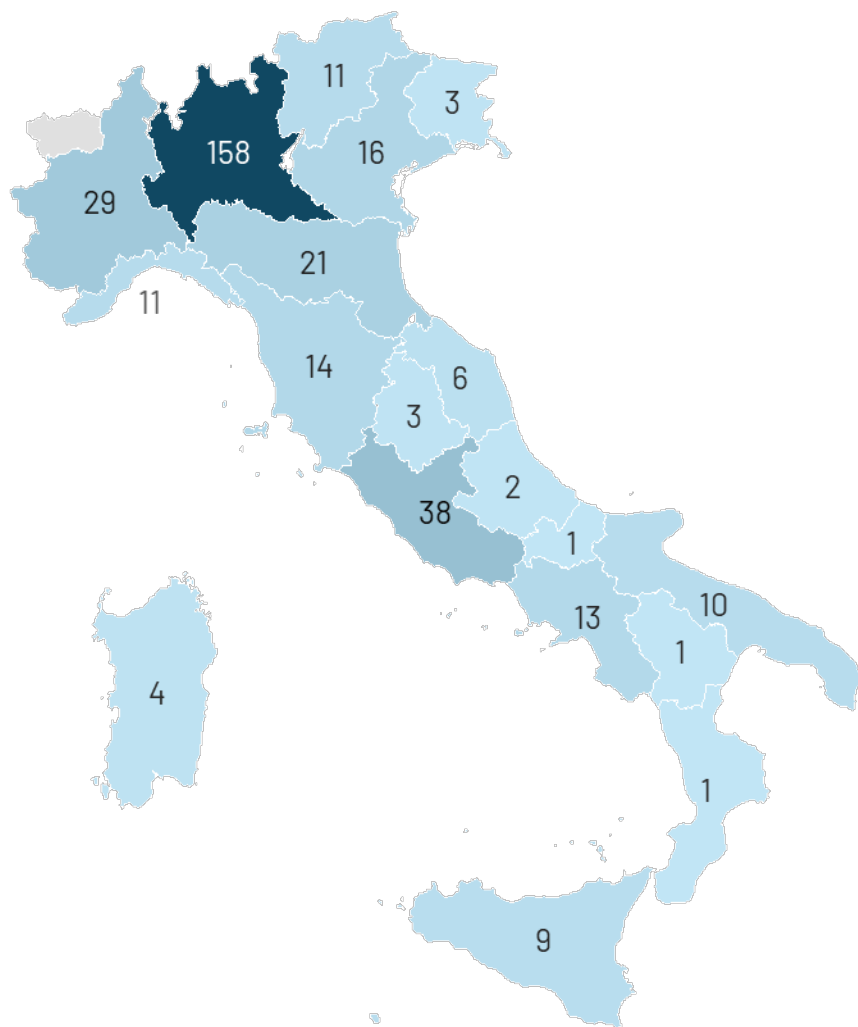
Italian PropTech Network

CALL TECH ACTION
PREPARATI AL MONDO NUOVO

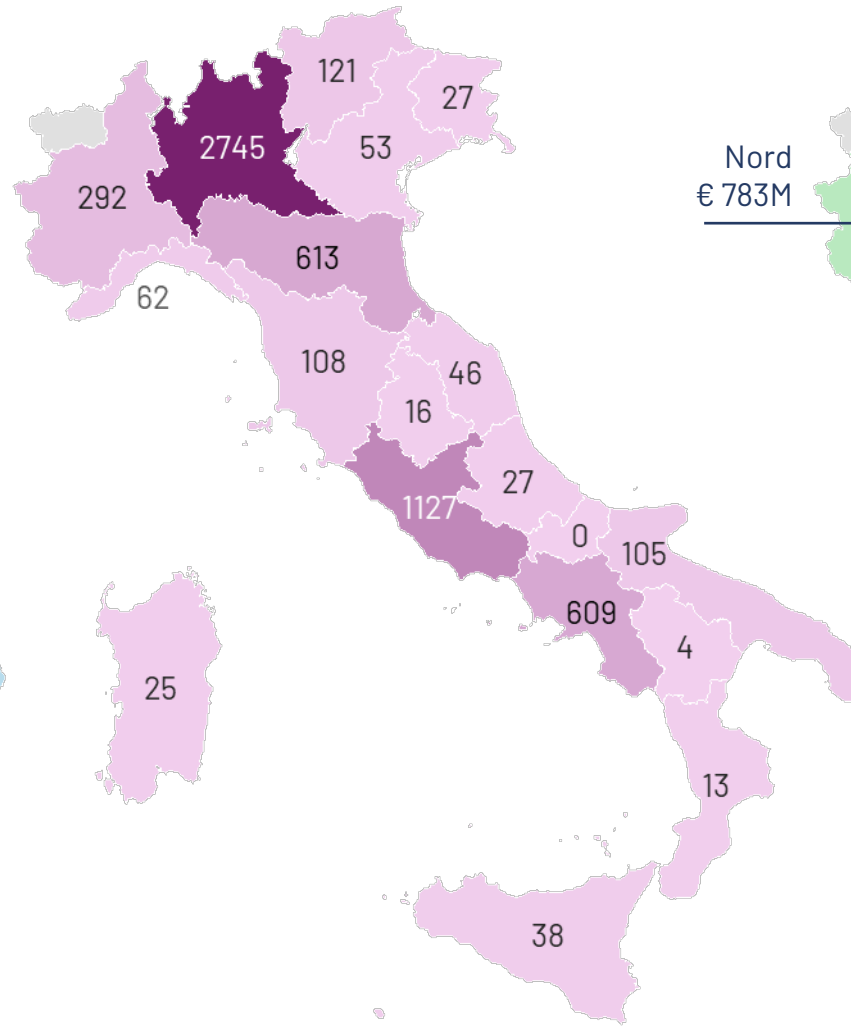
LE IMPRESE PROPTech IN ITALIA: Identikit

N = 351

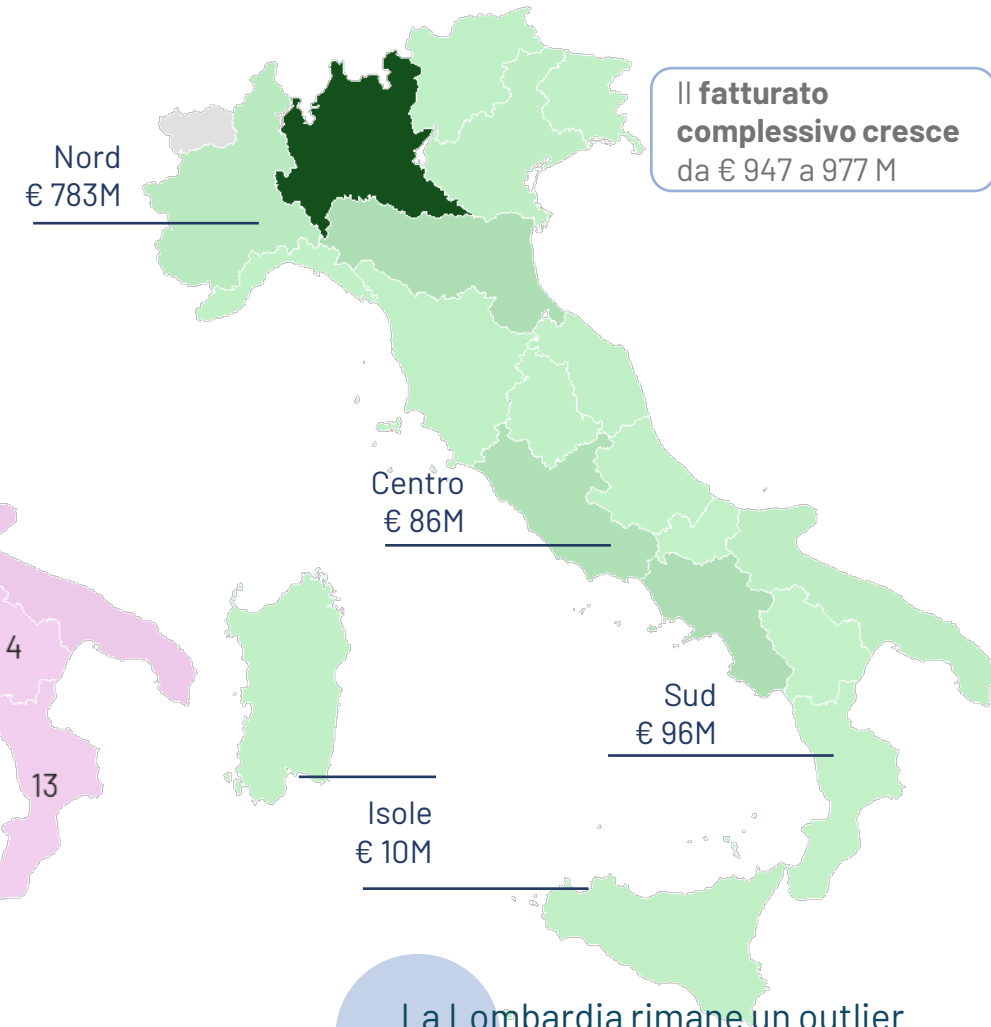
Numero di **IMPRESE** per regione italiana



Dimensione delle **IMPRESE** per numero di dipendenti

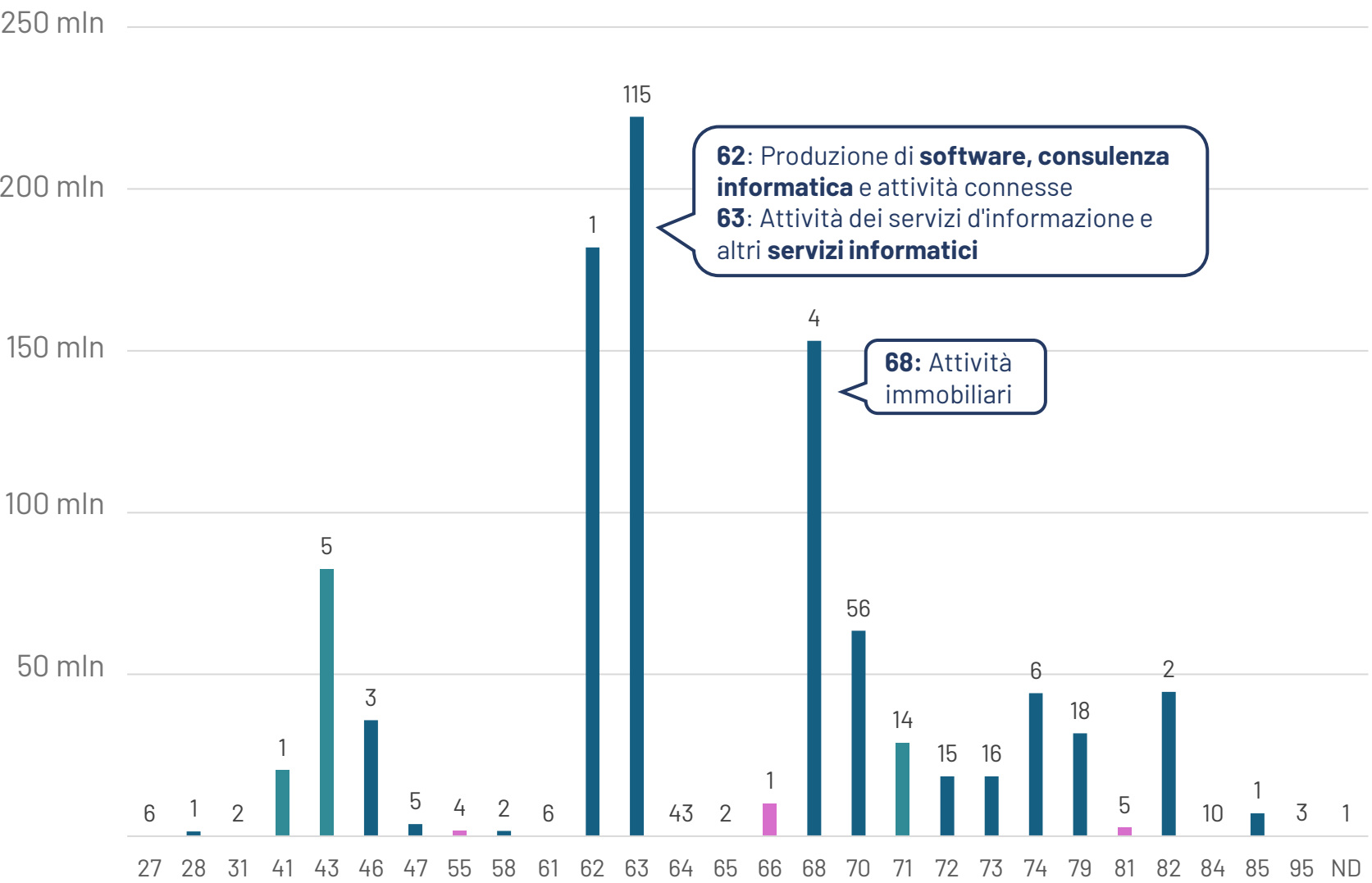


Dimensione delle **IMPRESE** per fatturato



LE IMPRESE PROPTech IN ITALIA: Identikit

N = 351



Le imprese PropTech dell’ecosistema italiano si concentrano principalmente in settori legati alla **produzione di software** e, in generale, a **servizi ICT** (non solo per numero di imprese, ma anche per generazione di fatturato).

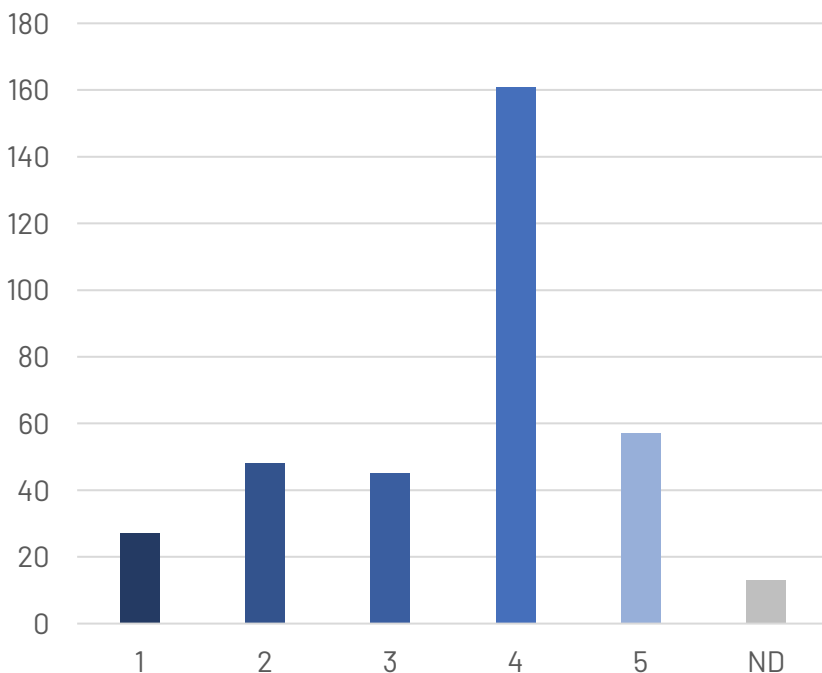
Rispetto al 2024, il numero di imprese PropTech registrate come attività immobiliari (codice ATECO 68), pur rimanendo quasi invariato (da 49 nel 2024 a 52 nel 2025) registra un **fatturato in crescita pari a +10 mln**

	Altre Imprese
	Imprese delle Costruzioni
	Imprese dell'Immobiliare

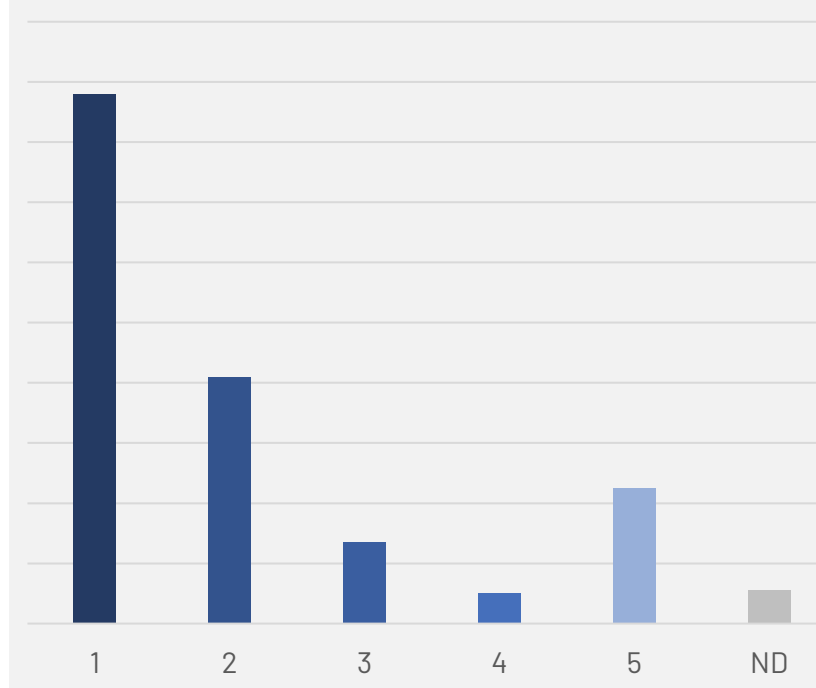
LE IMPRESE PROPTech IN ITALIA: Identikit

N = 351

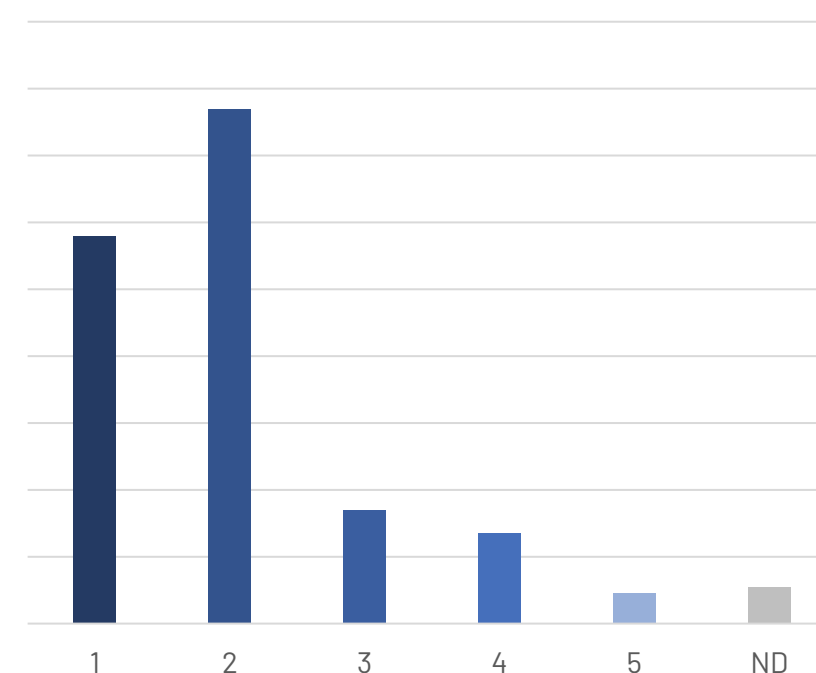
Score di **internazionalizzazione**
delle **IMPRESE**
(da 1 - Alto a 5 - Basso)



Score di **Digital Attitude**
delle **IMPRESE**
(da 1 - Alto a 5 - Basso)



Score di **Innovazione**
delle **IMPRESE**
(da 1 - Alto a 5 - Basso)

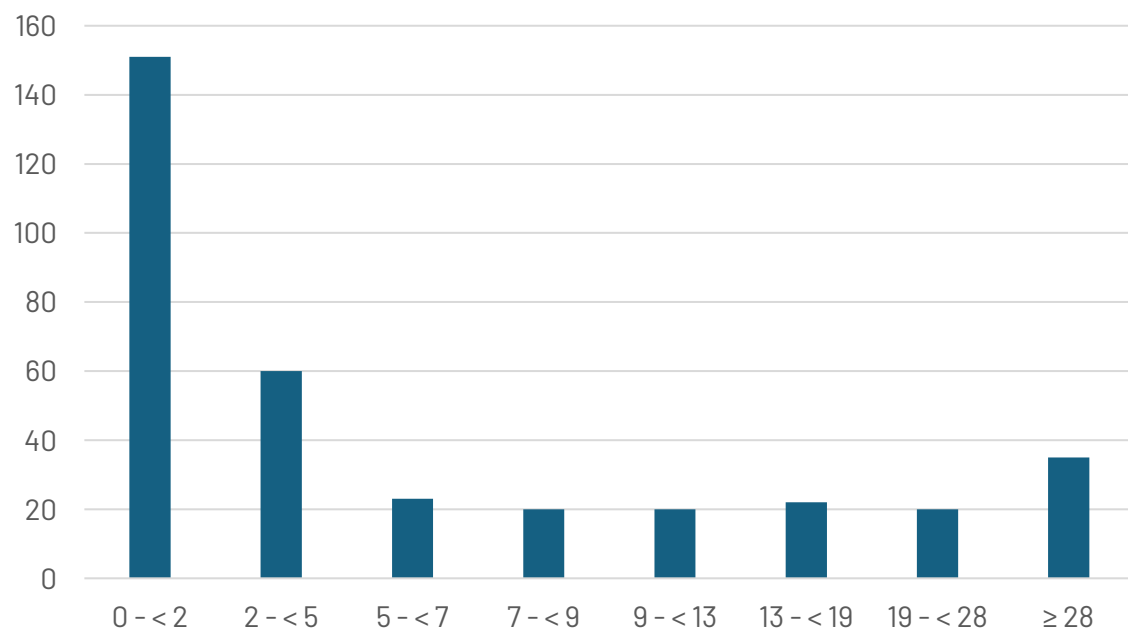


Potenziale di **propulsione innovativa** del settore del real estate e delle costruzioni: le imprese PropTech sono **poco internazionali**, ma sono **altamente digitali e innovative**

STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLE PROPTech

IMPRESE PropTech
per numero di dipendenti

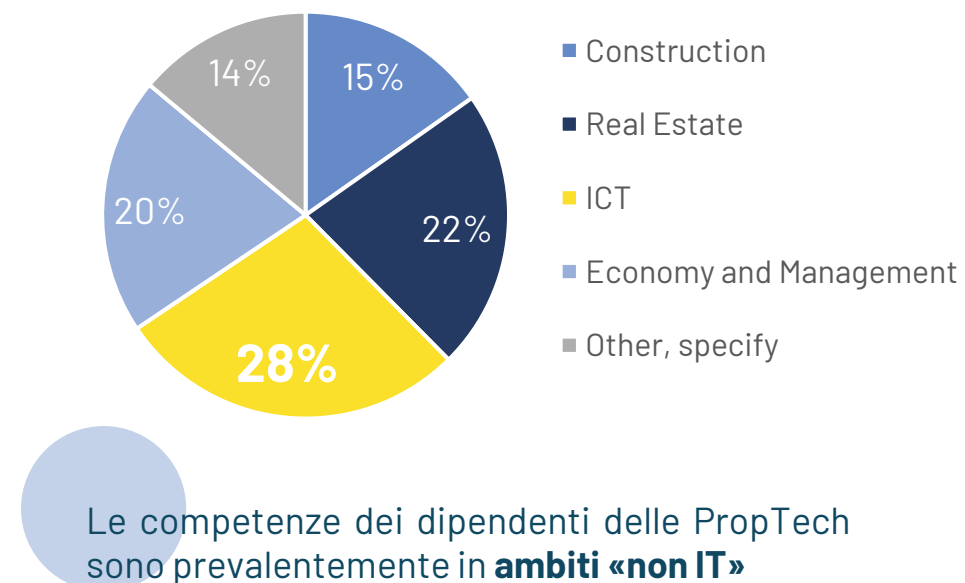
N = 351



Le PropTech sono PMI: il 71% (contro il 67%) delle imprese PropTech ha un numero < 10 dipendenti

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

N = 46



“...AI is lowering technical barriers, drawing an influx of experienced real estate and construction professionals into building scalable tech solutions.”

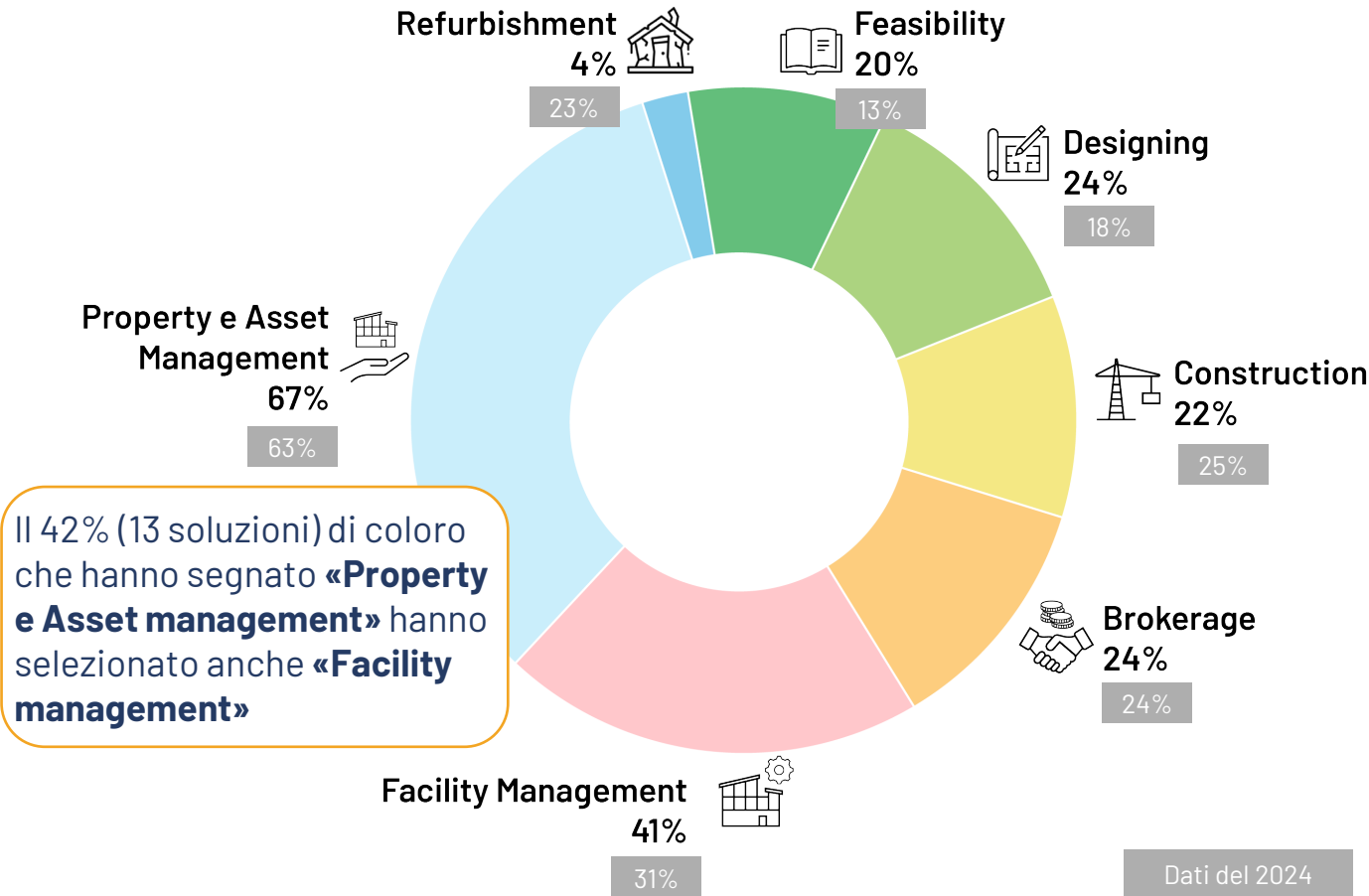
MetaProp (2025). Mid-Year 2025 Global PropTech Confidence Index.

<https://www.metaprop.com/research#mid-year-2025-global-proptech-confidence-index>

LE FASI OPERATIVE DELLE PROPTech NEL CICLO DI VITA IMMOBILIARE

N = 46

In quale **fase del ciclo di vita immobiliare** collochereste la vostra soluzione? (Risposta multipla)



In media, le PropTech rispondenti hanno selezionato **2 fasi del ciclo di vita immobiliare** (come nel 2024 e nel 2023)

Facility management	Property and asset management	13
Brokerage	Property and asset management	8
Designing	Construction	7
Construction	Facility management	6
Feasibility study	Property and asset management	6

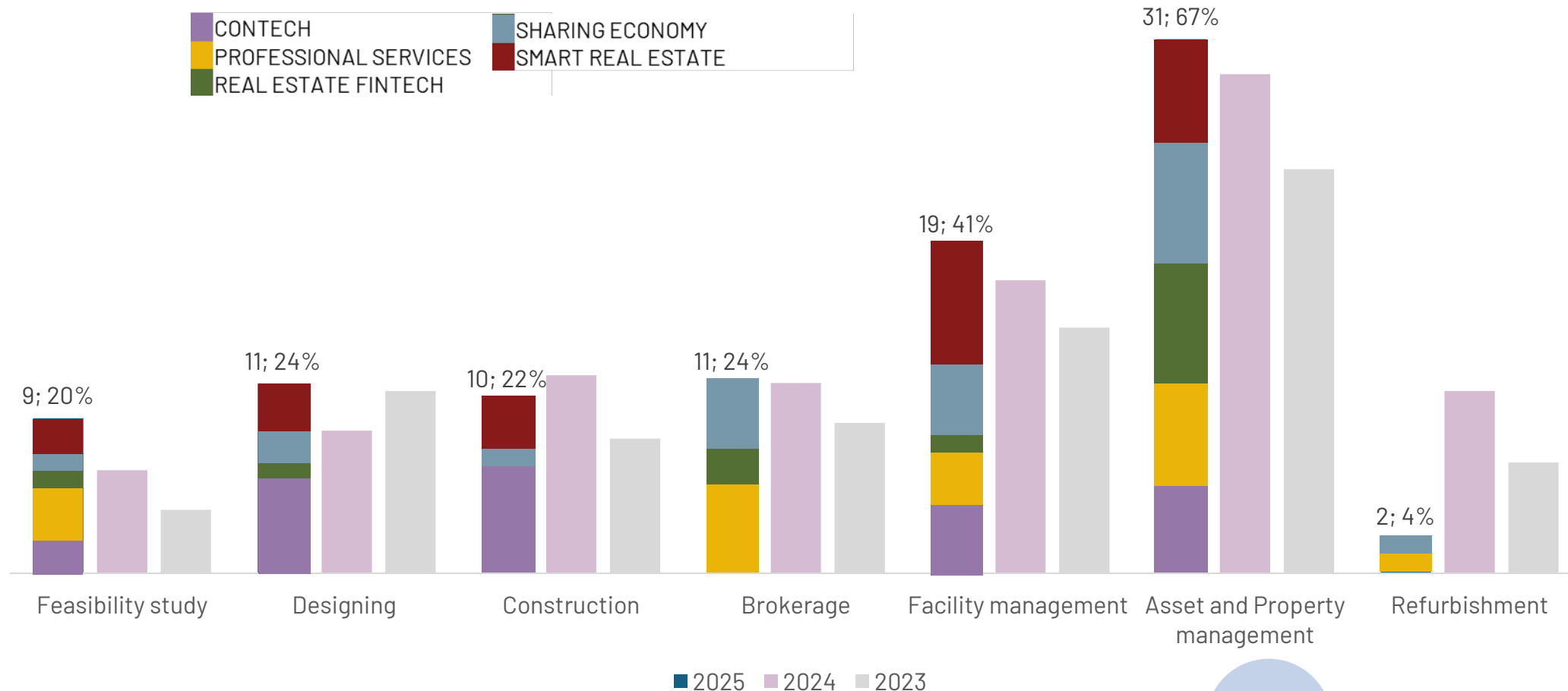
Si confermano **le 3 macro fasi** delineate nel 2024:

- (i) Area di **management**: property, asset e facility
- (ii) Area di **construction**: construction e design
- (iii) Area **finanziaria** che incontra la gestione «brokerage» o «feasibility» con «property and asset management»

LE FASI OPERATIVE DELLE PROPTech NEL CICLO DI VITA IMMOBILIARE

N = 46

Partecipazione delle PropTech alle fasi del ciclo di vita immobiliare per cluster (Risposta multipla)



Alcune **ConTech** dichiarano di essere coinvolte anche in **attività di management**

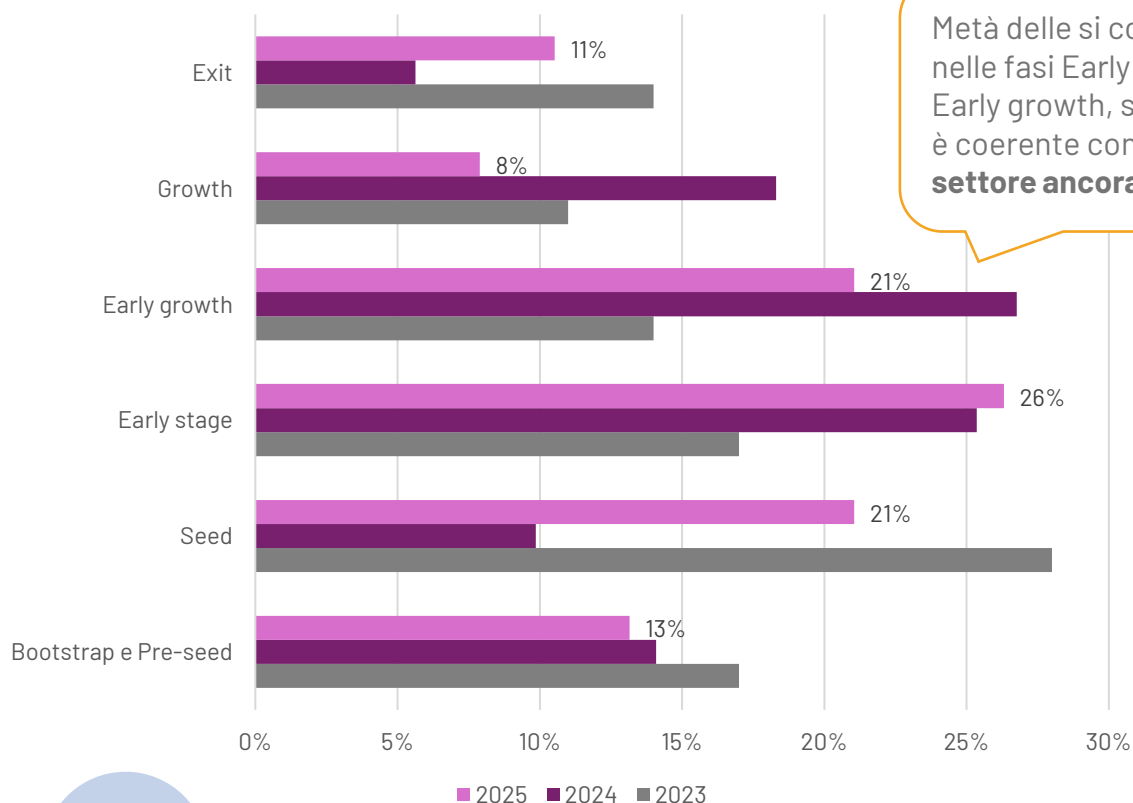
Le PropTech non sembrano operare nella fase di **refurbishment** durante il fine vita del manufatto edile

IL BUSINESS DELLE PROPTech ITALIANE

N = 46

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

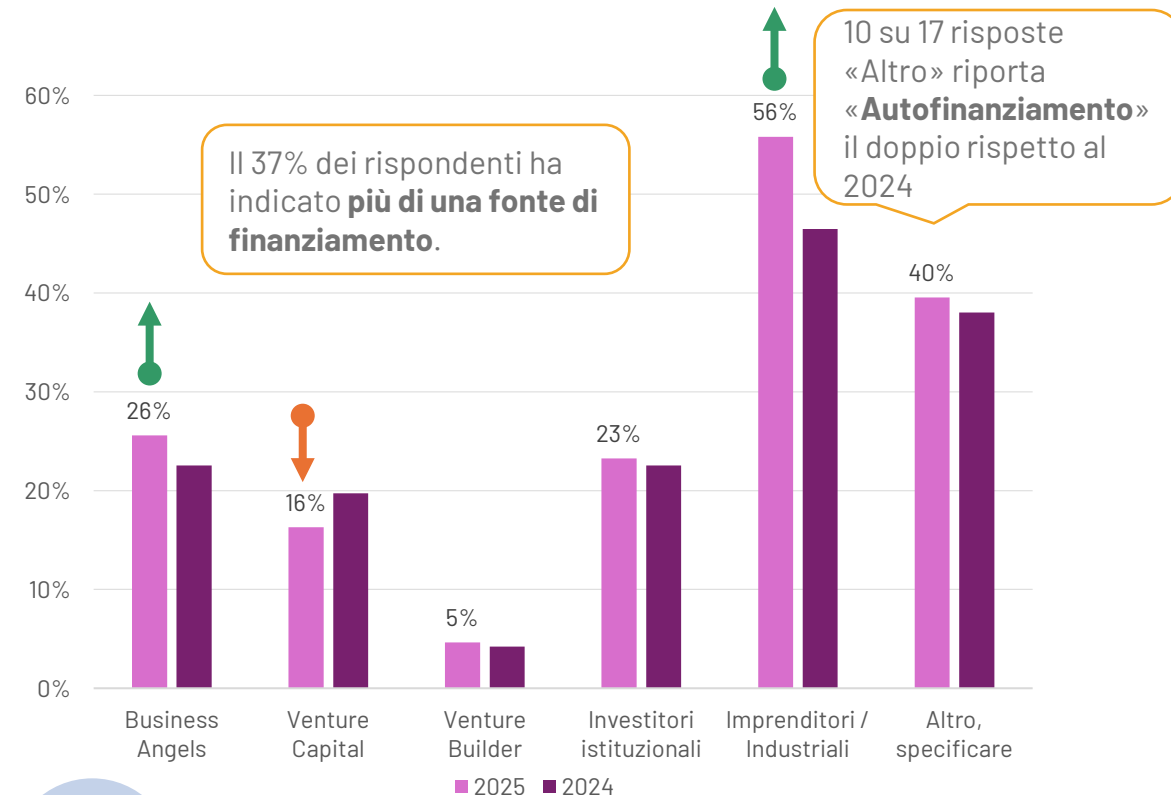
(Risposta singola)



Metà delle si colloca nelle fasi Early stage ed Early growth, struttura è coerente con un **settore ancora giovane**

Chi ha **finanziato** la vostra iniziativa fino ad ora?

(Risposta multipla)



Il 37% dei rispondenti ha indicato **più di una fonte di finanziamento.**

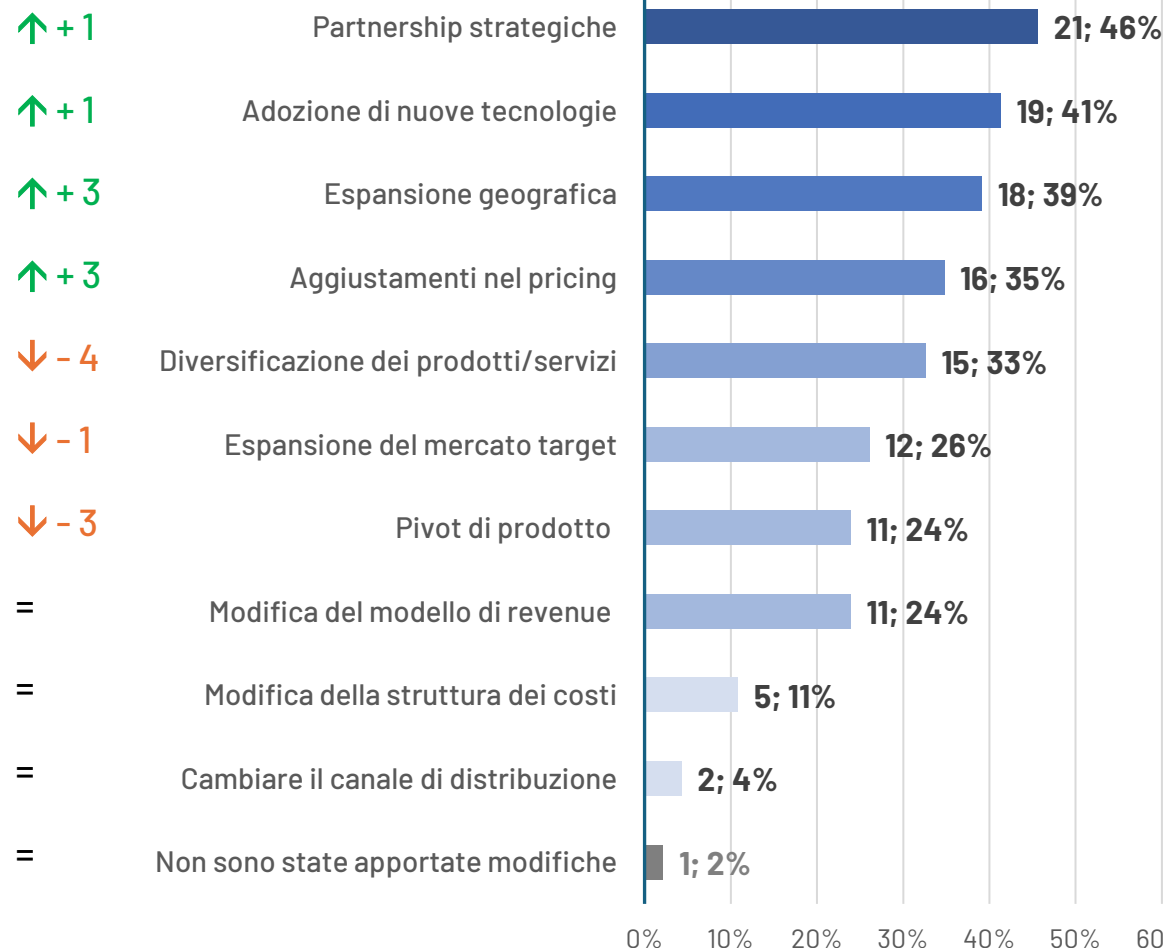
10 su 17 risposte «Altro» riporta «**Autofinanziamento**» il doppio rispetto al 2024

L'ecosistema continua il suo **percorso di graduale consolidamento**, con una distribuzione più equilibrata lungo il ciclo di vita rispetto allo scorso anno. Ancora poche aziende in piena scalabilità, con un minore afflusso di nuove iniziative (possibili barriere di ingresso?).

Il quadro mostra stabilità, con un ruolo crescente di **Business Angels e imprenditori** nelle prime fasi di sviluppo. Questo può suggerire nel 2025 un ecosistema di funding più equilibrato e leggermente più orientato verso investitori professionali.

Dal momento della costituzione, quali modifiche sono state attuate al **business model**?
(Risposta multipla)

Rispetto al 2024



Si evidenzia una fase di **consolidamento dei prodotti/servizi offerti**:

- Le imprese PropTech hanno **intensificato le partnership strategiche a adottato nuova tecnologia**.
- Rispetto allo scorso anno si registra un'inversione di tendenza a favore di espansione geografica ed aggiustamenti nel pricing.
- Nel 2025 le imprese hanno **diversificato meno il prodotto/servizio**, e poche hanno dovuto modificare il modo con cui il prodotto/servizio raggiunge i clienti e il modello con cui vengono generati i ricavi.

L'87% ha apportato almeno 3 diverse modifiche.
1 rispondente non ha apportato modifiche.

LE TECNOLOGIE DELLE PROPTech ITALIANE

N = 46

In media, le tecnologie usate

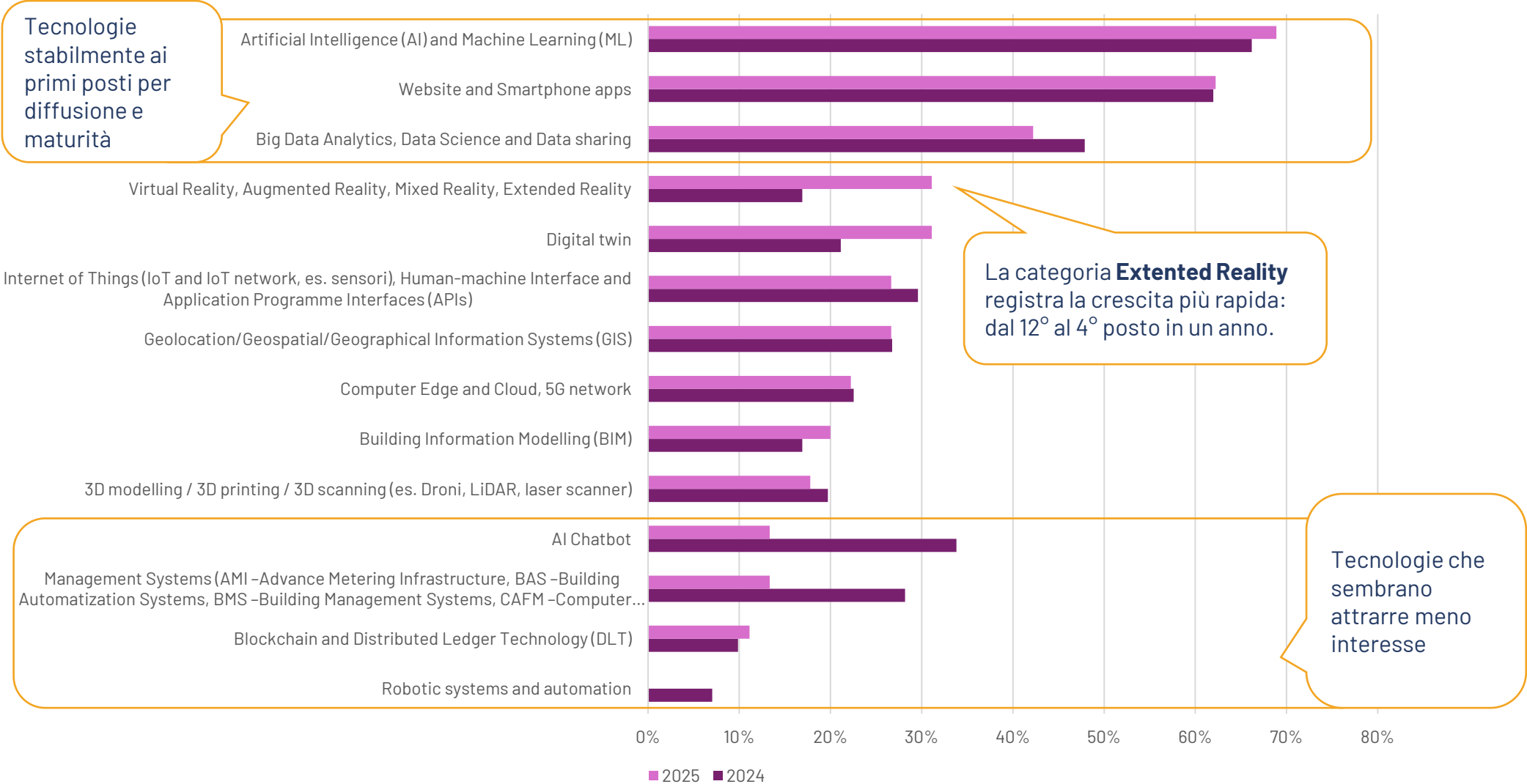


3,8
nel 2025

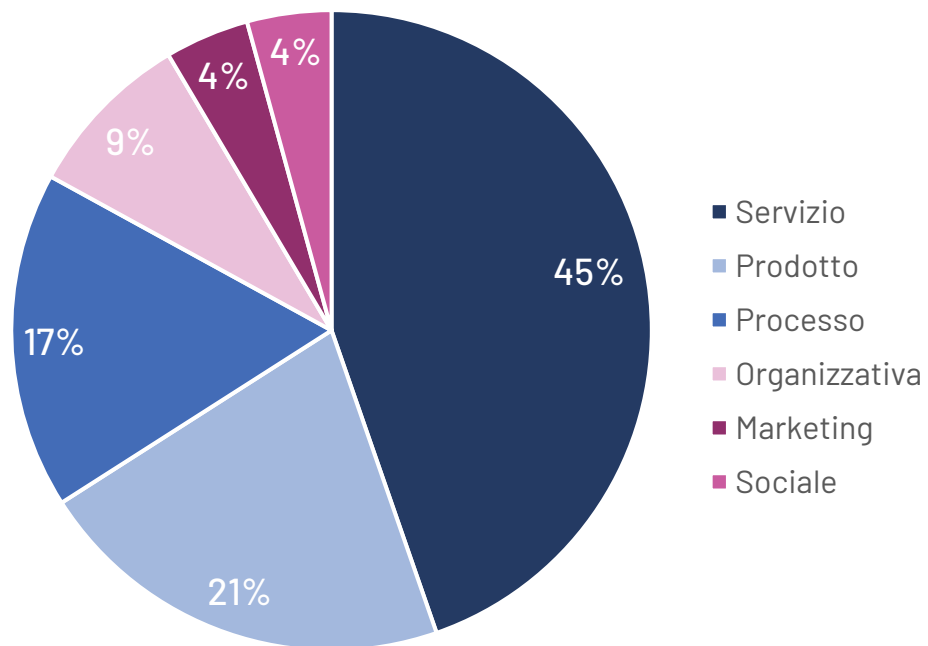
4,10
nel 2024

3,05
nel 2023

2,75
nel 2022



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



Lo sviluppo di **nuovi servizi** o il miglioramento di quelli esistenti, assieme all'introduzione di **nuovi prodotti** o al miglioramento di quelli esistenti compongono i **2/3 del contributo innovativo** portato dalle PropTech.

Quali sono le **priorità strategiche aziendali** della tua PropTech prefissate per i prossimi due anni?

Ampliare il panel dei clienti

80

Massimizzare il profitto

46

Ampliare le collaborazioni con enti/partner strategici

26

Raccogliere più risorse (finanziamenti, investimenti)

25

Ampliare il team di collaboratori

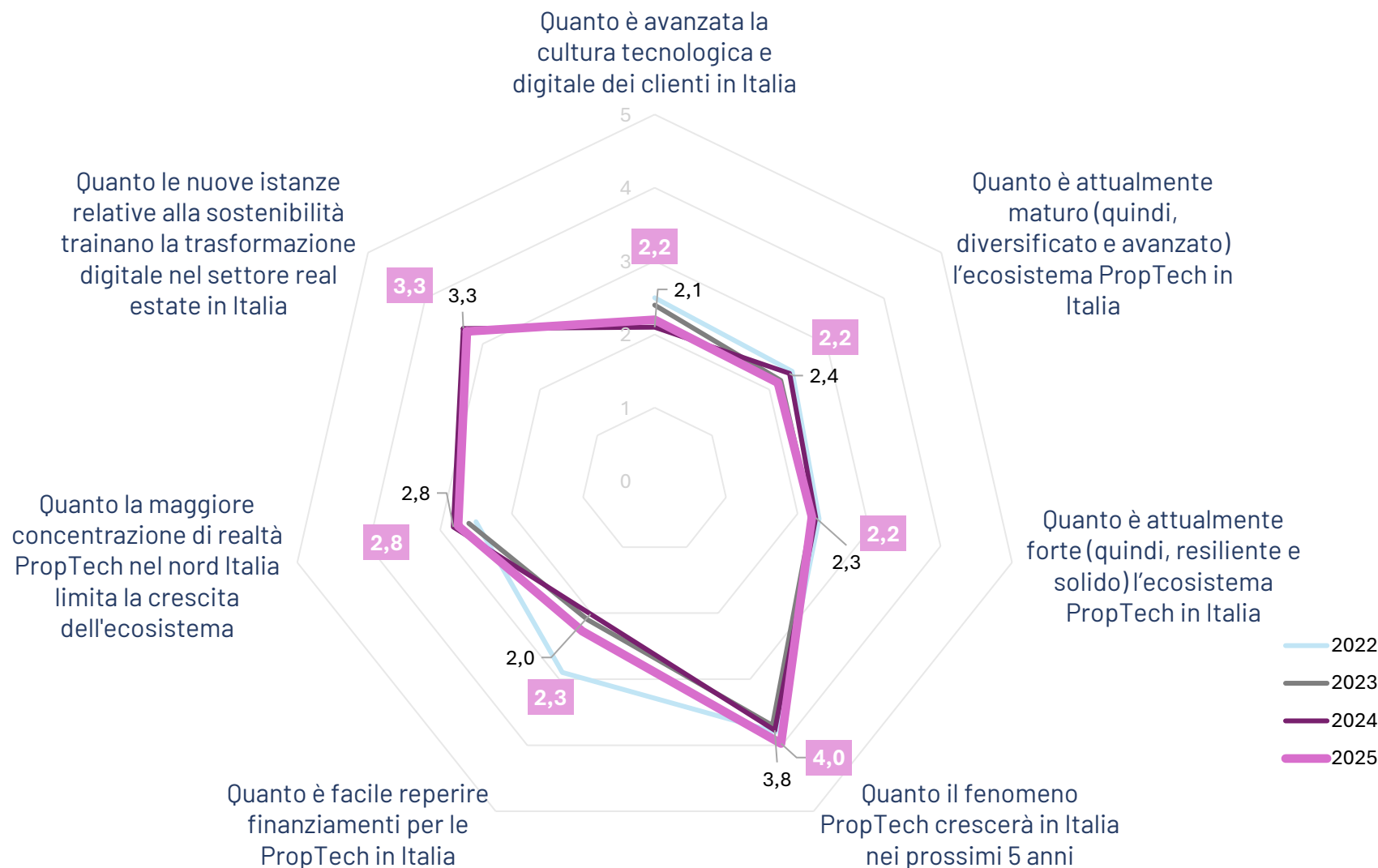
25

Migliorare la governance con obiettivi di sostenibilità e responsabilità sociale

1

IPM KPI: LA VOCE DELLE PROPTech

N = 46



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

SEGNALI NEGATIVI:

- Il **divario culturale** sembra aumentare (anziché diminuire)
- La **difficoltà nel reperire finanziamenti** resta costante

SEGNALI POSITIVI:

- Costante fiducia nella **crescita del fenomeno** PropTech in Italia

SEGNALI DI INCERTEZZA:

- Qual è il ruolo del **network**?
- Che cosa vuol dire «**ecosistema**»?

IPM KPI: LE COLLABORAZIONI

N = 46

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	Sviluppatori immobiliari	Consulenti	Broker immobiliari	Investitori istituzionali	Property Management	Studi di progettazione	Facility Management	Altre PropTech	Fintech	Altri ambiti Tech	Insurtech
Già intrecciato	21	18	18	15	14	13	10	10	7	5	3	0
Vorrebbe intrecciare	12	20	10	16	18	20	16	21	24	18	22	22
Non interessato	7	2	12	9	8	7	14	9	9	17	15	18

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

Relazioni su cui investire: Altre PropTech, Insurtech, Altri ambiti Tech, Facility e Property + Sviluppatori immobiliari

Opportunità ancora poco riconosciuta: InsurTech e FinTech



ITALIAN PROPTech MONITOR 2025

SHARE | MEET | DISCOVER

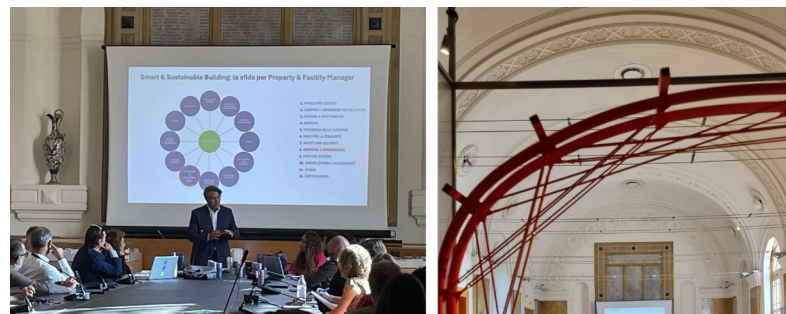
26 NOVEMBRE 2025 | Copernico Centrale, Milano

ITALIAN PROPTech NETWORK: risultati 2025

COLLABORAZIONI



Festival dell'ingegneria



Digital FM con VINCI



8-10 October 2025
Monte Rosa 91 – Milano

Sustainable Places con R2M



Main Results so far - Key Exploitable Results (KERs)

EAR extension for dynamic management of the cooling system, servers, and storage for energy-efficient data centres (KERB)

Partner: EAS

TRL: 3 – TRL: 6-7

Novelty: high-level algorithms to dynamically optimise the cooling system and the computational elements into one solution, helping reduce the carbon footprint.

RICERCA PUBBLICAZIONI



Continua la collaborazione con CRIBIS per l'utilizzo del software di analisi

Pubblicazioni scientifiche in italiano e in inglese

Alice Paola Pomè, Chiara Tagliaro, Stefano Bellintani

REAL ESTATE FINTECH E SHARING ECONOMY IMMOBILIARE

Soluzioni tecnologiche e modelli di business nell'ecosistema PropTech italiano

Real Estate DOSSIER

FRANCOANGELI



ITALIAN PROPTech NETWORK: risultati 2025

1° CORSO CONTECH & AI



Formazione in presenza



Ingegneri e architetti

Esperti del settore

REBuild in Tour e Riva del Garda



L'intelligenza delle connessioni nella filiera spazio costruito



FIERA EDIL 2025
29° Rassegna delle tecnologie per l'Edilizia 5.0
20-23 marzo



Fiera Edil Bergamo

EVENTI

Workshop Digital Twin e gestione immobiliare



Stanford

Tour negli Stati Uniti



ITALIAN PROPTech NETWORK: obiettivi 2026

SHARE



Workshop «Speed-date»

tra attori

*Altre PropTech, Fintech, Insurtech, Facility e
Property + Investitori istituzionali*

MEET



Comitato di indirizzo Ricerche tematiche

DISCOVER



Iniziative formative

Corso DataCenter
Workshop ConTech
Corso Executive PropTech 2ed.

Partecipa alle attività di IPN 2026!



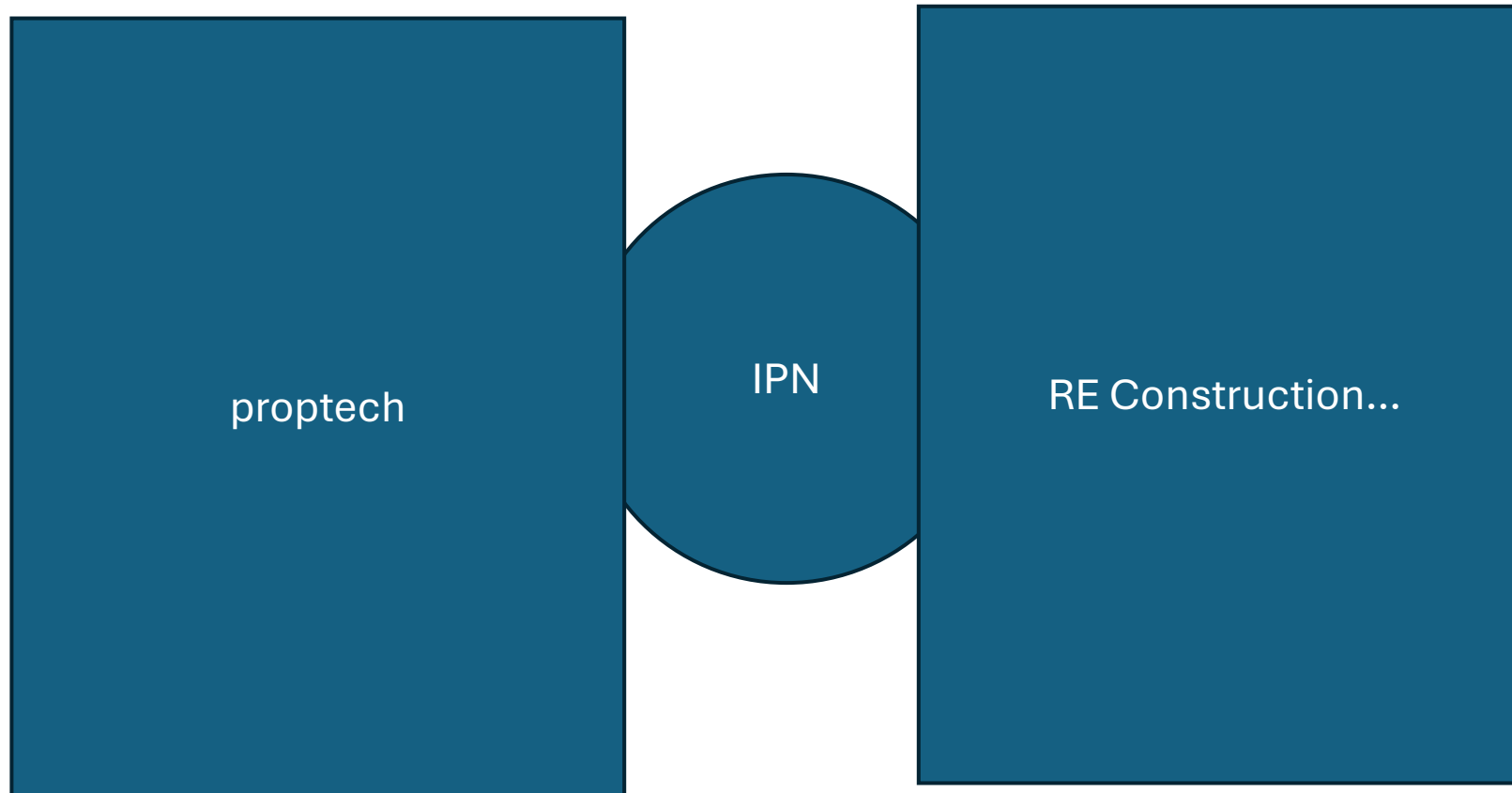
**ISCRIVITI a
IPN 2026**



Associazione
Italiana per
l'Intelligenza
Artificiale



ITALIAN PROPTech NETWORK: obiettivi 2026



PROPTech COMPANIES

**RE & CONSTRUCTION
COMPANIES**

**PUBLIC ADMINISTRATION,
SECTORAL ASSOCIATIONS &
POLICY ORGANIZATIONS**

**ITALIAN
PROPTech NETWORK**

- Scientific research
- Events
- Consulting activities
- Trainings
- International relations

**STUDENTS &
RESEARCHERS**

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 POGGIOLI
Collaboratrice



Politecnico di Milano,
Campus Leonardo, Edificio 9



propTech-dabc@polimi.it

