

# Il real estate è più tecnologico ma fatica a ricavarne valore

**Innovazione.** L'ultima survey di JLL mostra che oltre l'80% delle società del settore ha budget da destinare a investimenti tech, ma meno del 40% riesce a sfruttare appieno i vantaggi che gli ecosistemi offrono

**Laura Cavestri**  
MILANO

La volontà di investire non manca. Stenta, invece, a farsi strada nella filiera real estate la capacità di trarre il massimo valore dalla scelta digitale. Un percorso di modernizzazione che procede ma resta ancora a metà del guado.

È quello che emerge dall'ultima *Global Real Estate Technology Survey 2023* firmata da JLL. La ricerca ha preso in considerazione più di mille *decision makers* di più di 600 realtà globali operanti nel real estate. Gli investitori intervistati appartengono a diversi modelli operativi, tra cui gestori di investimenti e private

equity, banche, REIT, società operative immobiliari e sviluppatori. Oltre il 60% degli investitori rappresentati detiene un patrimonio immobiliare in gestione superiore a dieci miliardi di dollari.

«Al netto dei costi crescenti e delle difficoltà di finanziamento degli investimenti – si legge nella survey di JLL – l'80% delle aziende intervistate sta aumentando i budget tecnologici». Tuttavia, meno del 40% considera le tecnologie e i processi adottati un successo per i propri flussi di lavoro.

La maggior parte delle aziende fatica a realizzare questo obiettivo. Meno del 40% considera molto validi i programmi tecnologici per implementare i propri obiettivi,

mentre l'80% non riesce a estrarre abbastanza valore dalla tecnologia che già possiede e utilizza. Un *sentiment* coerente tra tutti gli intervistati, che si tratti di progettisti o developer, fondi, investitori di diversa provenienza o property manager. Il 91% degli occupiers intervistati si è detto disposto a pagare un prezzo più alto per spazi più tecnologici perché vedono la tecnologia come valore strategico per l'aumento dei ricavi e il 45% prevede di adottare tecnologie di gestione dell'efficienza energetica e del controllo delle emissioni nel prossimo anno. Non solo Esg.

Il tasso di adozione degli strumenti di *data science* e di *modelling* – utilizzati per analizzare l'uso del-

l'energia, l'occupazione e i costi finanziari degli edifici e delle sedi – è aumentato del 14% nel periodo 2022-2023 (dal 26% al 40 per cento). Le piattaforme che consentono di consolidare gli *insight* (47%) e di guidare la gestione predittiva (43%) sono tra le principali priorità di adozione. La tecnologia immersiva, come la realtà virtuale e la realtà aumentata, sono tra quelle che il 44% degli intervistati intende adottare nei prossimi anni.

Nel real estate la tecnologia è stata per molto tempo considerata come un costo. Oggi, invece, se ne percepisce il valore.

«Se il *green* e la centralità assunta dagli obiettivi Esg hanno guidato la prima fase dell'innova-

## Le priorità degli investitori

Dati in percentuale

0 25 50 75 100

LE TECNOLOGIE GIÀ ADOTTATE

Architettura, design & planning

49

Fundraising e piattaforme di lending

45

Analisi comparativa dei portfolio

41

Strumenti raccolta/archivio dati

41

Strumenti di valutazione degli asset

41

LE TECNOLOGIE PER I PROSSIMI 3 ANNI

Sensori Building IoT

63

Gestione automatizzata dell'energia

62

Visualizzazione VR/AR

62

Monitoraggio sostenibilità/report

62

Reti convergenti degli edifici

61

Fonte: JLL Global Real Estate Technology Survey, 2023

zione tecnologica – spiega Barbara Cominelli, ceo di Jll Italia – il passo successivo è l'impiego dell'intelligenza artificiale e delle architetture che consentono di gestire ed estrarre valore dai dati. Naturalmente, qui si pone, non solo per l'Italia, un tema di mancanza di professionalità, sia manageriali che tecniche. Intanto, come Jll abbiamo creato Jll Gpt, per customizzare i nostri dati sul real estate, un sistema oggi disponibile a 100mila operatori».

Spesso, poi, le aziende vogliono fare troppo o troppo poco. È imprudente e irrealistico puntare a una soluzione completamente automatizzata di gestione dell'edificio quando non si hanno i sensori di base e di memorizzazione dei dati.

«Le aziende – ha concluso Cominelli – dovrebbero agire con una visione di lungo termine, dandosi obiettivi a breve e medio raggio raggiungibili nel solco di una pipeline realizzabile. Ad esempio, tutte quelle che sono le funzioni in *cloud* sono, di fatto, funzionalità accessibili da grandi come da piccole aziende. Ecco perché, anche all'interno di Assimmobiliare, stiamo intraprendendo un percorso per portare le società immobiliari a interagire con start up e aziende capaci di offrire ecosistemi di *open innovation*».

© RIPRODUZIONE RISERVATA