

PIATTAFORMA PER L'INNOVAZIONE
DELLE COSTRUZIONI ITALIANE



N° 04 - GIUGNO 2019

out @ look



REBUILD 2019
**(RE)MAKING
CITIES**

INSERTO SPECIALE
**MODERNI
METODI DI
COSTRUZIONE**

Il quadro di riferimento
per lavorare con i MMC



PROPTech: STATO DELL'ARTE E PROSPETTIVE FUTURE

di **ANGELICA KRYSSTLE DONATI**
CEO di Donati Immobiliare Group

Il termine "PropTech - che indica le tecnologie applicate al settore del Real Estate e delle costruzioni - era più o meno sconosciuto fino a qualche anno fa, ma in poco tempo è entrato prepotentemente nel gergo di buona parte degli operatori del comparto. Ma soprattutto, è entrato anche nella realtà e nella vita quotidiana di ciascuno di noi - anche se non tutti se ne rendono conto - grazie ai servizi di smart home come Alexa o analoghi, alle piattaforme immobiliari per la compravendita e l'affitto, e a tutti gli altri prodotti dedicati al trasformare uno spazio - che sia casa, un ufficio o un negozio - in un servizio.

Meno di dieci anni fa, nel 2011, il PropTech contava a livello globale solo 186 milioni di dollari l'anno di investimenti. Nel 2018 i venture capital hanno impegnato ben 15 miliardi di dollari in questo settore. Una crescita esponenziale, di oltre di 80 volte, che pur risultando poca cosa per volumi se paragonata a quella del "fratello maggiore" del proptech - ovvero il fintech, la tecnologia applicata al settore finanziario - dimostra però come il settore del real estate e delle costruzioni stia prendendo atto dell'importanza essenziale di (r)innovarsi.

L'Italia purtroppo si mostra molto indietro rispetto agli "hub" di investimento che si trovano San Francisco, New York, Londra e Berlino. Quello a cui stiamo assistendo è la timida nascita di un mercato emergente, che già conta alcune startup di rilievo come Walliance, Casavo, Homepal e GoPillar.

Date queste premesse è chiaro come però si possa e si debba fare di più. Negli ultimi mesi, ho avuto l'opportunità di conoscere, intervistare e collaborare



con molte startup e investitori in giro per il mondo, e tutti concordano su un elemento: stiamo vivendo un periodo di svolta per il settore, e chi non lo comprende o non si adegua rischia di rimanere indietro. Tutti gli indicatori mostrano che il volume di investimenti quest'anno è letteralmente esploso rispetto allo scorso. Ad esempio, si stanno moltiplicando i fondi di venture dedicati esclusivamente al settore, in particolare quelli finanziati dagli stessi operatori del real estate. Solo la scorsa settimana, MetaProp - un venture capital di New York specializzato nel proptech - ha chiuso un fondo da cento milioni di dollari, mentre Fifth Wall - il più grande fondo del settore - ha diverse centinaia di milioni in gestione.

Maggiori risorse portano come effetto diretto a un innalzamento del livello di competitività di tutti gli operatori del settore. Per questo, possiamo aspettarci un consolidamento di tutto il comparto, con fusioni e acquisizioni da parte di startup ben finanziate che cercano di costruire un monopolio nella nicchia di riferimento, innalzando barriere all'ingresso per i possibili competitor. Il numero delle startup è sempre più alto, ma è sempre più raro che vengano finanziate idee senza business plan solidi, una squadra di livello e una proposta di soluzioni concrete a un problema reale.

Per concludere: il mercato del PropTech sta diventando adulto, dobbiamo affrettarci a crescere anche noi o rischiamo di rimanere indietro.