Tecnologia. Il mercato dell'informatica specialistica sfiora i 200 milioni di euro

Un ricco business dai software gestionali

Per gli architetti calcolo dei consumi e misurazione dei venti prevalenti

Maurizio Cannone

Programmi informatici sempre più potenti e sofisticati per il mondo dell'immobiliare affollano il mercato. Tanto che ormai non esiste specializzazione legata alle costruzioni che possa fare a meno di software dedicati. Che si tratti di progettazione o gestione dei cantieri, calcolo del risparmio energetico o dei flussi finanziari, in tutte le attività gli specialisti non possono fare a meno dell'informatica.

Come per le due torri della stazione di Porta Garibaldi a Milano, comprate nel 2004 da **Beni Stabili** e ora in corso di ristrutturazione con il progetto realizzato dall'architetto Massimo Roj di **Progetto Cmr**. Tutte le simulazioni, dall'incidenza dei venti all'esposizione del sole e al consumo energetico, sono state realizzate senza ricorrere a modelli fisici in scala. «Il software consente di eseguire rapidamente e senza errori la progettazione delle opere – spiega Roj – e nessuno oggi può più farne a meno specialmente se si tratta di costruzioni complesse. Nel nostro studio tre persone sono dedicate unicamente alla parte informatica e impiegano almeno un giorno a settimana per l'aggiornamento e il test di nuovi programmi. In campo ingegneristico ormai si sono raggiunti livelli da fantascienza. Nel caso delle torri Garibaldi, ad esempio, con un software abbiamo potuto realizzare una galleria del vento che ci ha fornito i dati sulle reazioni della struttura. In questi casi, oltre al risparmio economico e di tempo, l'informatica garantisce una precisione assoluta delle misurazioni».La tecnologia dunque si radica sempre più nel settore immobiliare, anche se non esistono dati precisi sul peso del mercato dei software specializzati. Per l'intero comparto italiano le ultime stime di **Assinform** parlano di 4.470 milioni di euro di fatturato nel 2008, un dato che comprende ogni tipo di programma informatico venduto. A partire da questo dato, con un calcolo approssimativo (sommando il fatturato dei maggiori operatori) è possibile ricavare il solo giro d'affari dei software gestionali per l'edilizia, pari a 50 milioni di euro, al quale vanno poi aggiunti i settori Cad e di calcolo strutturale: secondo i vari operatori interpellati nel settore immobiliare è realistico indicare un valore del mercato dei software compreso tra 150 e 200 milioni di euro l'anno.

I numeri reali però si ottengono solo guardando i bilanci dei produttori dai quali emerge, anche in un periodo di crisi, una crescita marcata del business. **Str**, società specializzata in software per l'edilizia, ha visto il fatturato 2008 crescere del 10% sull'anno precedente, fino a quota 12 milioni di euro. Il dettaglio per singolo prodotto evidenzia crescite ancor più marcate. «I programmi per la gestione dei costi di cantiere registrano una crescita del 25% – dice Giovanni Marani, amministratore delegato di Str –. In aumento anche i software per la gestione delle attività di manutenzione, mentre sono in calo quelli per la gestione delle compravendite immobiliari».

A eccezione dei programmi per le compravendite, la necessità per le imprese di contenere i costi e ottimizzare le risorse accresce l'interesse nei confronti delle diverse soluzioni informatiche. «Stiamo verificando un crescente impegno soprattutto a livello gestionale – afferma Luigi Rabuini, amministratore delegato della società di consulenza **Avalon real estate** –. I margini di guadagno si sono ridotti e diventa vitale monitorare ogni singola operazione, per individuare rapidamente le voci passive della filiera. E se già da tempo le grandi imprese investono nei software gestionali, solo recentemente anche le piccole realtà hanno cominciato a farlo». E la tendenza è destinata a continuare, diventando fondamentale per le aziende che vogliono restare sul mercato. I costi dei programmi gestionali variano molto. Per un'azienda fino a 10 milioni di fatturato, possono partire da 5mila per arrivare a 100mila euro solo per le licenze. A cui si devono aggiungere le voci di progettazione e manutenzione. «Sempre più frequente – aggiunge Rabuini – è la personalizzazione dei sistemi, attività che può raggiungere lo stesso valore delle licenze». Costi importanti, dunque, per una società immobiliare che però hanno lo scopo di far risparmiare e aumentare l'efficienza. E man mano che il software si diffonde, calano i prezzi.Accade lo stesso per le piattaforme online, come i portali internet dedicati alle quotazioni immobiliari: se in passato conoscere nel dettaglio i prezzi degli immobili nelle diverse zone cittadine è sempre stato molto costoso, l'evoluzione informatica oggi consente di ottenere gli stessi dati a un costo irrisorio. Dal mese scorso ad esempio Osmi Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano ha reso disponibili i dati del capoluogo lombardo: con 18 euro è possibile consultare per sei mesi le quotazioni, anche georeferenziate, della provincia con l'integrazione di grafici e statistiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN CIFRE

200 milioni
Euro
Il giro d'affari del mercato dei software nel settore immobiliare secondo le stime dei diversi operatori (compresi i software per l'edilizia, quelli di progettazione, di calcolo strutturale, gestionali, ecc.).

50 milioni
Euro
Il valore del mercato dei software gestionali per l'edilizia ottenuto sommando il fatturato dei maggiori operatori, a partire dal dato complessivo stimato da Assinform relativo al fatturato di tutti i produttori di software italiani (4,47 miliardi di euro nel 2008).

+25%
I software in cantiere
L'incremento dei programmi utilizzati per la gestione dei cantieri, in base ai dati di Str, società specializzata in software per l'edilizia, che ha visto crescere nel 2008 il suo fatturato del 10% rispetto all'anno precedente. In aumento anche i software per la gestione delle attività di manutenzione, in calo quelli per la gestione delle compravendite immobiliari.

5mila
Euro
La spesa minima sostenuta da un'impresa immobiliare con fatturato inferiore ai 10mila euro annui per i soli programmi gestionali. Un costo che può lievitare fino a 100mila euro solo per comprare le licenze.